

PEN OG LYS 3-ROMS LEILIGHET PÅ BELLEVUE BRYGGE MED SYDVESTVENDT BALKONG

Riverside 16

PRISANTYDNING
5 550 000





Bellevue Brygge er et godt og populært sted
å leve.

**- sentralt, med gåavstand til alle byens
fasiliteter.**

05

Velkommen til Riverside 16

06

Nøkkelinformasjon/Megler

08

Beliggenhet

12

Plantegninger

39

Om boligen

46

Tekniske dokumenter

RIVERSIDE 16

Dette er en pen og lys 3- roms leilighet på Bellevue Brygge. Bellevue Brygge er et godt og populært sted å leve. Boligprosjektet på Cicignon stod ferdig i 2020 og har siden den gang holdt høy standard. Denne leiligheten fremstår nærmest som ny med gode materialvalg og lite bruksmerker. Leiligheten ligger i 4. etasje, med flott utsikt over elven og gode solforhold gjennom dagen med utsikt til Prestlandet og Gamlebyen. Leiligheten har praktiske løsninger og er innredet med skap som gjør den innflytningsklar. Den har god planløsning og inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en romslig balkong, to soverom, to bad, hall og bod. Den er komfortabel og har lave boutgifter. Det er tilhørende sportsbod og biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Ingen elementer er gitt TG2 eller TG3 i leilighetens tilstandsrapport.

Fra Bellevue Brygge er det kort gåavstand til Fredrikstad sentrum, jernbanestasjonen og ikke minst er det kort vei med Byferga som tar deg til Gamlebyen.



Prisantydning	5 550 000
Omkostninger	11 041
Fellesutgifter	3 262 pr. mnd.
Bruksareal	72,0 m²
BRA-I	64,0 m²
BRA-E	8,0 m²
TBA	14,0
Soverom	2
Bad	FINNER IKKE BAD!
Etasje	4
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	5818 m²
Byggeår	2019



Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmegler MNEF /
Partner

+47 988 80 736
 ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no



Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad





BELIGGENHET

Bellevue Brygge ligger i første rekke langs elven på Cicignon. Herfra er det kun noen minutters gange til byens sentrum og kun en kort spasertur til jernbanestasjonen. Leiligheten ligger i 4. etasje, med flott utsikt over elven og gode solforhold gjennom dagen med utsikt til Prestlandet og Gamlebyen. Glommastien går forbi og møter elvepromenaden og fergeleiet ved Tollbodbrygga. Herfra kan du velge å gå langs elven til Sentrum, eller ta Byfergen over til Gamlebyen eller videre til Kråkerøy, Sentrum og Ålekilen. Byfergene i Fredrikstad er gratis, de er pålitelige og har hyppige anløpstider. For deg som pendler med tog er det få minutter til stasjonen og toget tar en kort time inn til Oslo S.







PLANTEGNINGER

Leiligheten inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, to soverom, to bad, hall og bod/teknisk rom. Leiligheten har sportsbod og biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

P-Rom	60 m ²
BRA	72,0 m ²
Etasjer	4

Leilighet - 4. etg.



Ordernr. 15067465







































Separat baderom i tilknytning til
hovedsoverommet.











 Pent gjestebad i entreen





The background features a large, abstract graphic. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. To its right is a large, light grey shape that also curves, creating a sense of depth and movement. The overall composition is minimalist and modern.

OM BOLIGEN

Arealer

Totalt bruksareal: 72,0 m²

- BRA-i: 64,0 m²

- BRA-e: 8,0 m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 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.

Standard

Leiligheten har høy standard og god komfort. Det er montert skyvedørsgarderobe med speildører i entré, garderobeskap på hovedsoverommet og det er montert hyller og oppheng i teknisk rom. Gulv er belagt med enstavs eikeparkett og keramiske fliser på badromsgulv. Vegger har lyse, glatte overflater og keramiske fliser. Tak har glatte overflater og downlights. Det er installert innvendig- og utvendig solskjerming på vinduene. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Det er heis i bygget med adgang rett utenfor inngangen til leiligheten. Ingen elementer er

gitt TG2 eller TG3.

Kjøkken:

Åpen stue- og kjøkkenløsning med vinkelformet kjøkkeninnredning med lysegrå slette fronter og eikefarget benkeplate i laminat. Innredningen har integrert induksjon platetopp, sprutkant mellom over- og underskaper, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryserdel. Malte slette vegger, parkett på gulvet og malt tak. Vannbåren gulvvarme.

Bad:

Bad tilknyttet hovedsoverommet: Pent bad med hvit servantinnredning med profilerte fronter, speil, dusj, wc og opplegg til vaskemaskin. Fliser på vegger, malt tak og flislagt gulv med gulvvarme. Det er ventilasjon og downlights i tak.

Gjestebad i entré: Tiltalende bad med hvit innredning med servant, wc og dusj. Fliser på vegger, malt tak og flislagt gulv med gulvvarme. Det er ventilasjon og downlights i tak.

Parkering

Det er tilhørende parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering finnes langs jernbanen merket for sameiet.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke kommentert noen av spørsmålene i egenerklæringsskjema. Vi anbefaler allikevel at egenerklæringsskjema leses. Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik datert 07.03.2025. 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 bygningselement. 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 96% bygningselementer gitt TG0, eller TG1. Ingen elementer er gitt TG2 eller 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.

Ingen elementer er gitt TG2 eller TG3.

Byggemåte

Blokkbebyggelse bestående av fem blokker med felles parkeringskjeller. Bygget har grunnmur av betong og betongsøyler på jord/leire. Vinduer og terrassedører med trelags isolerglass med utvendige aluminiumbeslag. Stor markterrasse med flott elveutsikt. Teglstein på yttervegger. Flatt tak.

Tomt

Denne tomten er eiet.
5818,00 kvm.

Bellevue Brygges utvendige fellesareal er parkmessig opparbeidet med gressplen, et mangfoldig utvalg av prydbeplanting, stensatte gangveier og pene trappeløp fra gatetun mellom byggene - som leder ned til Glommastien som løper langs kaikanten nedenfor. Deler av fellesarealet er opparbeidet med leke- og treningsapparater.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29. juni 2020.
Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen er registrert som en boenhet og kan leies ut i samsvar med de begrensninger som er angitt i sameiets vedtekter. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn

årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.
Leiligheten er registrert og godkjent som en boenhet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme - fjernvarme. Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene.

Energikarakter: A - Grønn

Energiforbruk foregående år var 2 572 kwh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 550 000,-

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

138 750,00,- (Dokumentavgift)

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

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

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

5 699 791,- 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. 3 262,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Felleskostnader, fjernvarme, garasjeleie og grunnpakke TV/internett.
Fjernvarme øker med kr. 49,- pr. mnd fra 01.04.2025.

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

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.
Eiendomsskatt faktureres direkte til eier.

Andel fellesgjeld

Sameiet har ingen andel fellesgjeld pr. 18.02.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 10 188,- pr. 31.12.2024.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvarer kr. 6 313,- og faktureres direkte til eier.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

Sameiet

Sameiet Bellevue Brygge, Orgnr: 923 314 180

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiet består av 117 boligseksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 63/9862.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett og det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisnr. 7157953.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 3 951 620,-

Driftskostnader kr. 3 855 616,-

Årsresultat kr. 118 992,-

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

Styreleder opplyser om at regnskapet for 2024 ikke er ferdig per 10. mars 2025, og at sameiet skal ha årsmøtet

7. mai 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Dyrehold

Sameievedtektene tillater dyrehold.

Regulering

Leiligheten ligger i regulert område og omfattes av reguleringsplan 1097 - Jernbanebrygga. Formål

Boligbebyggelse, gul sone, flomfare.

Området nord for Riverside 20 - frem mot

Fredrikstadbroa - er regulert til boligbebyggelse og må påregnes bebygget som en fortsettelse av bebyggelsene på Bellevue Brygge. Dette vil fremstå som en forskjønnelse av området nordover.

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. 919681, tgl. 09.08.2019 - Seksjonering

SNR: 56

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 63 / 9862

Dnr. 776049, tgl. 15.10.2009 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om framføring av fjernvarme

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 778225, tgl. 27.09.2011 - Erklæring/avtale

Rett til fremføring av høyspentkabel i grunn

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 738078, tgl. 27.06.2019 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om rettigheter til fellesanlegg og -områder

Med flere bestemmelser

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.

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.

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.

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.

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 budaskept.

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 bygningssakkyndig 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 eiendom (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.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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.partners.no.

Eier

Eier er Christian André Børstad og Katerina Børstad.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Riverside 16.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 208, bnr. 1832, snr. 56 i Fredrikstad.

Sameiebrøk: 63/9862.

Vårt oppdragsnummer er 192250027.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % 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.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Riverside 16
1606 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 208/1832
Seksjonsnr. : 56
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 72 m²

Totalt bruksareal (BRA): 72 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.03.2025

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.03.2025
Referansenummer	15067465
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0027
Hjemmelshaver/selger	Christian André Børstad/Katerina Børstad
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Katerina Børstad.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	07.03.2025 08:24

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Riverside 16
Postnummer/sted	1606 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	208/1832
Seksjonsnr.	56
Tomt	Eiet tomt: 5818 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2019		

Byggemåte

Leilighet tilhørende Sameiet Bellevue Brygge, beliggende i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 117 seksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med steinlagte internveier, sykkelstativer, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over fem etasjer samt kjeller. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse EI30, lydklasse 35 dB og kikkehull. Skyvedør og vinduer med tre-lags glass fra byggeår. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Bygget har felles varmtvann og er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets fjerde etasje. Adkomst via felles trapperom eller heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bod/teknisk rom, stue med åpen kjøkkenløsning, to bad og to soverom. Utgang fra stue og soverom 1 til sydvestvendt balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass og en bod beliggende i kjelleretasjen.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

- Internt bruksareal (BRA-i):

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal (BRA-e):

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b):

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
- Totalt bruksareal (BRA):

Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- Terrasse- og balkongareal (TBA):

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. 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.	64			64	14
	Entré, bod/teknisk rom, stue med åpen kjøkkenløsning, to bad og to soverom.				Balkong.
Kjeller.		8		8	
		Bod.			
SUM	64	8		72	14
Total bruksareal: 72 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 60 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod/teknisk rom.

Rapport

Våtrom - Bad 1.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Stikkontakt og speil med belysning over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett med innebygget susterne.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i inspeksjonsluke i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 31 mm. Dusjsone er nedsenket i gulvet med ca. 11 mm. Lokalfall til sluk i nedsenket dusjsone er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.

Våtrom - Bad 2.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Stikkontakt og speil med belysning over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Avtrekkshv ventil med mekanisk avtrekk i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i eksisterende hull i vegg i tilstøtende rom til badet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RH 28,1 %, temperatur 22,7 grader C og duggpunkt 3,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.	
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 27 mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet med ca. 10 mm. Lokalfall til sluk i nedsenket dusjsone er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.	

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning	
	Ventilasjon og avtrekk	Avtrekkshviften ble testet ved hjelp av et papir på befaringstidspunktet. Testen viste at avtrekket fungerer. Eier informerer om at avtrekket ikke oppleves som tilstrekkelig ved matlaging. Eier har meldt dette videre til styret i sameiet.	

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Innfelte downlights i entré.
Profilerte innerdører.
Balansert ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
---	------	--	--

Etasjeskiller - 4.etg.

Etasjeskille av betong.			
	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
	Skjevhetmåling		Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm i stue/kjøkken og ca. 4 mm i soverom 1.

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

Vannrør av typen plastrør (rør-i-rør system).
Avløpsrør av plast.
Ventilasjonsaggregat og fordelerskap for forbruksvann og vannvarme med stoppekraner og vannmålere plassert i bod/teknisk rom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Vannbåren varme	
	TGIU	Ventilasjon	I følge opplysninger fra eier ble det sist byttet filter i ventilasjonsaggregatet sommer 2024.
		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 bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

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

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

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget og det er ikke avdekket feil eller mangler ved denne inspeksjonen.

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse EI30, lydklasse 35 dB og kikkehull. Skyvedør og vinduer med tre-lags glass fra byggeår.

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue og soverom 1 til sydvestvendt overbygget balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 122 cm.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)
---	---

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige 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 2,26 og 2,49 meter takhøyde. Laveste takhøyde er målt under inkassing til ventilasjonsrør i soverom 2.

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plantegning ifm. seksjonering. Fremlagt ferdigattest, datert 29.06.2020.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende nyanlegg, datert 02.10.2019.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
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 26.02.2025.

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 bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktstans konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre innrødete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, 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 ildsteder.

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



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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Stagerfirma	STAVLUND AS	Oppdragernr.	1922340027
Adresse	Riverside 14		
Postnr	1606	Stad	FREDRIKSTAD
Er det dekket?	☒ Nei ☐ Ja	Arbeider navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn Apptnemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år
I hvilket salgskup har du (evt. samensalg/salgslaget) tegnet bygningsforsikring?		Tryk	Polisenummer
Selger 1 Fornavn	Christian	Ettersavn	André Berstad
Selger 2 Fornavn	Katerina	Ettersavn	Berstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(Spørsmål som besvares med «ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når

2.1 Ble teffesjakk/messingsbehold oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

2.3 Deresom arbeidet er sekskvalifisert (f.eks. brukssendring fra bad til bad, bredd på brannskille), er arbeidet tryggesikret?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggåne, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

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, sentralstyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når

12.1 Foreligger det dokumentasjon for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om levsprosedyreanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ 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 ☐ Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken bemannes, vaskes eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til eventuelle godkjent til bebopke (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Kommentar

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

20.3 Er innredningen/tilbyggelsen godkjent hos bygningssmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til manglende bruksstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radenmåling?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre akte felleskostnaden/ekte felles gjeld?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg 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, jf. Villkår 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 egenerklæringskjema. 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 inngitt 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 forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet 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 boligseiendom i følgende tilfeller:

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

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

Ved oppgjersoppdrag 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, Vioma 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 Vioma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsplattener, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/anticimex/vilkar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her:
<https://buysure.no/boligselgerforsikring>

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjersoppdrag 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 næringsseiendom, 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 boligseiendommen. 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 forsikringselskapet og/eller deres representanter.

☐

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

Opprettet: 17/02/2025 21.21.55 (BES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 208 Bnr.: 1832 Fnr.: Snr.: 56

Adresse(r):

Gateadresse: Riverside 16
Gatenr: 31890
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1606 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 17.02.2025 kl. 21.00

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
2024/1120261-1/200 HJEMMEL TIL
20.02.2024 12:09 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: ?
Omsetningstype: Fritt salg
BØRSTAD CHRISTIAN ANDRÉ
F.NR: , IDEELL:
1/2
BØRSTAD KATERINA
F.NR: , IDEELL:
1/2

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.

2024/1120262-1/200
20.02.2024 12:09

PANTEDOKUMENT

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

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitt 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:

2009/776049-1/200 15.10.2009 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
FJERNVARME AS
ORG.NR: 981 666 577
Bestemmelse om framføring av
fjernvarme
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
208 BNR: 1832

2011/778225-1/200 27.09.2011 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: NORGESNETT
AS
ORG.NR: 980 234 088
Rett til fremføring av
høyspentkabel i grunn
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
208 BNR: 1832

2019/738078-1/200 27.06.2019
21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om rettigheter til
fellesanlegg og -områder
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
208 BNR: 1832

GRUNNDATA

2019/919681-1/200 09.08.2019 21:00	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 56 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 63/9862
2020/1588613-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 208 BNR: 1832 FNR: 0 SNR: 56
2024/794983-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 208 BNR: 1832 FNR: 0 SNR: 56

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

Ingen rettigheter registrert.



STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
KIRKEBRYGGA 2-4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 192-23-0135 (Ingeborg Holten Hjemdal)
Vår referanse: 3280714/22274689
Bestilling: C3 2023-09-01 (6) 155

Dato
01.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 919681 Embete: 200 Registrert: 9.8.2019 Rettsstiftelse: SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	208	1832	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Melding til tinglysing

er ført en seksjonering i matrikkelen
er ført med brukstiltale: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602575
Vedlegg

virent av tinglysing		Navn	Adresse
nisasjonsnr	71714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
virent(er) av forretning		Navn	Bruksenhet
elsdato/Orgnr	90130	BNE RIVERSIDE AS	c/o Rom Eiendom AS, Postboks 1800 Sentrum, 0048 OSLO
rikkelenhet(er) som er seksjonert		Gnr	Bnr
		208	1832

seksjoner				Tilleggsareal bygning		Eksklusivt uteareal	
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Sameiebrøk	Ja	Nei
208	1832	0	1	Boligseksjon	62 / 9862	Ja	Ja
208	1832	0	2	Boligseksjon	79 / 9862	Ja	Ja
208	1832	0	3	Boligseksjon	90 / 9862	Ja	Ja
208	1832	0	4	Boligseksjon	108 / 9862	Ja	Ja
208	1832	0	5	Boligseksjon	62 / 9862	Ja	Nei
208	1832	0	6	Boligseksjon	79 / 9862	Ja	Nei
208	1832	0	7	Boligseksjon	90 / 9862	Ja	Nei
208	1832	0	8	Boligseksjon	108 / 9862	Ja	Nei
208	1832	0	9	Boligseksjon	62 / 9862	Ja	Nei
208	1832	0	10	Boligseksjon	79 / 9862	Ja	Nei
208	1832	0	11	Boligseksjon	90 / 9862	Ja	Nei
208	1832	0	12	Boligseksjon	108 / 9862	Ja	Nei
208	1832	0	13	Boligseksjon	62 / 9862	Ja	Nei
208	1832	0	14	Boligseksjon	79 / 9862	Ja	Nei
208	1832	0	15	Boligseksjon	90 / 9862	Ja	Nei
208	1832	0	16	Boligseksjon	108 / 9862	Ja	Nei
208	1832	0	17	Boligseksjon	62 / 9862	Ja	Nei

TINGLYST
DOKUMENTNR 919681
09 AUG 2019
STATENS KARTVERK

Nina M. Hanssveen



Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
208	1832	0	20	108 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	21	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	22	113 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	23	111 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	24	99 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	25	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	26	113 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	27	111 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	28	99 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	29	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	30	113 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	31	111 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	32	99 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	33	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	34	113 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	35	111 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	36	99 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	37	115 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	38	63 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	39	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	40	77 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	41	89 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	42	98 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	43	123 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	44	63 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	45	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	46	77 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	47	89 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	48	98 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	49	123 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	50	63 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
208	1832	0	53	89 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	54	98 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	55	123 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	56	63 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	57	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	58	77 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	59	89 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	60	98 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	61	123 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	62	63 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	63	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	64	77 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	65	89 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	66	98 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	67	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	68	91 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	69	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	70	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	71	118 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	72	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	73	91 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	74	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	75	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	76	118 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	77	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	78	91 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	79	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	80	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	81	118 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	82	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	83	91 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei

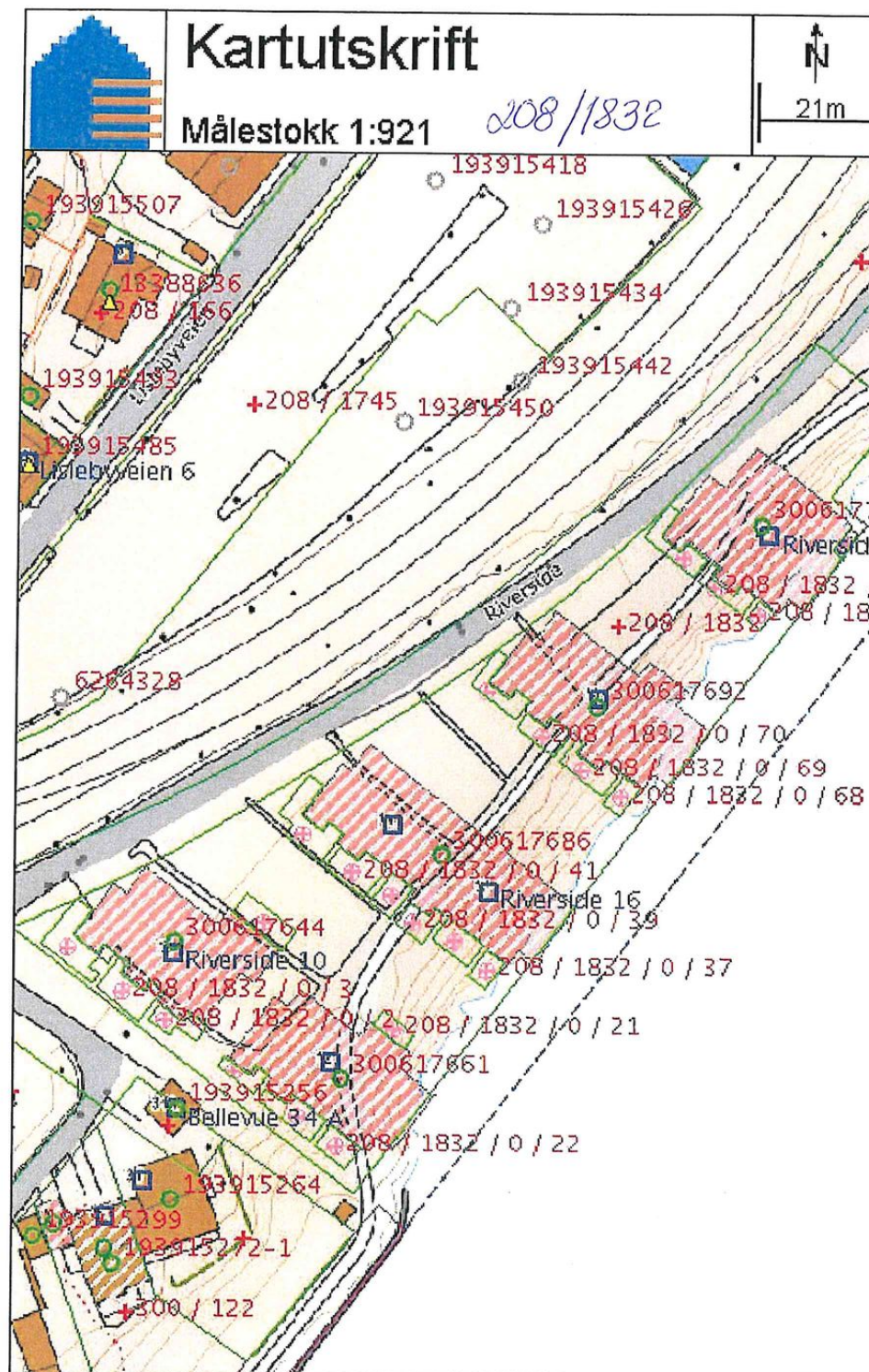
Melding til tinglysing



Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
208	1832	0	86	118 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	87	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	88	91 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	89	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	90	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	91	118 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	92	49 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	93	72 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	94	86 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	95	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	96	76 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
208	1832	0	97	49 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	98	72 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	99	86 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	100	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	101	88 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	102	49 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	103	72 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	104	86 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	105	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	106	88 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	107	49 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	108	72 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	109	86 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	110	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	111	88 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	112	49 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	113	72 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	114	86 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	115	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
208	1832	0	116	88 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing





Tinglysingsrekvisenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn

FREDRIKSTAD

Kommunens adresse

PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Kontaktperson

Skai
Bakl

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
BNE Riverside AS	913190130	
Adresse	Postnummer	Poststed
v/ ROM Eiendom, Postboks 1800 Sentrum	0191	Oslo
		Tele

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Fest
0106	Fredrikstad	208	1832	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eier som
913 190 130	BNE Riverside AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	
1	se	vedleg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				Nevner = 9862															

Dato

24.06.19

Innsenderens underskrift

Leyland Shanon som Søker

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnla
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartver unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplan eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i ek bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsare seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 36

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 24.06.19 Innsenderens underskrift Gynd Staan som seljel

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensninger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samt rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameiereandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24.06.19	Gynd Staan for BNE RIVERSIDE AS	EYVIND STAAK
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24.06.19	Jørn Seljel for BNE RIVERSIDE AS	JØRN SELJEL
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Feste
0106	FREDRIKSTAD	208	1832	
Dato	Underskrift	Stempel		
5/8-2019	A. St.			

Dato 24.06.19 Innsenderens underskrift Gynd Staan som seljel

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift

Gnr 208, bnr 1668 - Fredrikstad kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

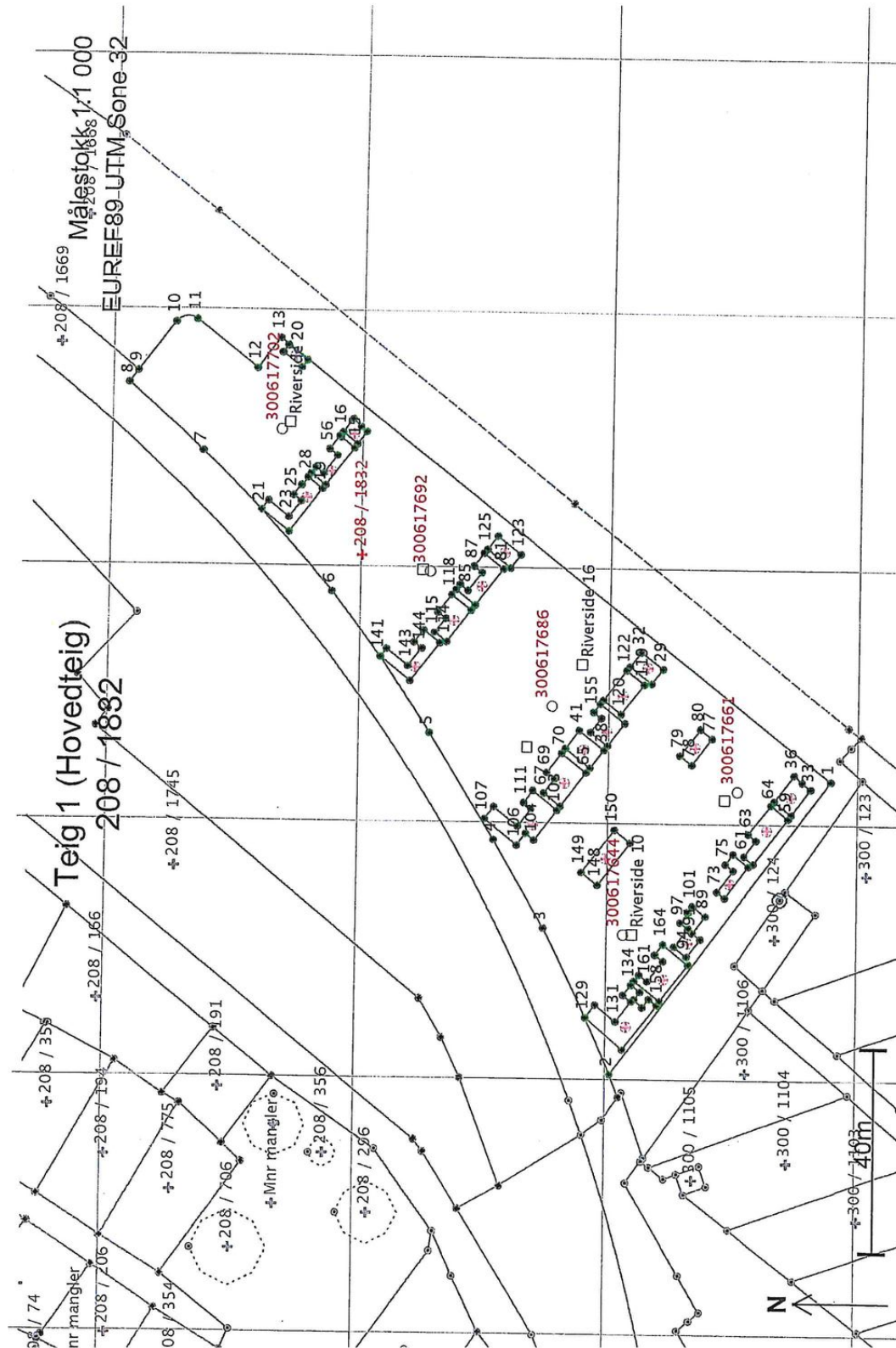
Seksjonsnummer		Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal	
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)		Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.	
		N = næringsseksjon				B = tilleggsareal i bygning	
		SB = samleseksjon bolig				G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)	
		SN = samleseksjon næring				BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	62	BG	41	B	89	BG
2	B	79	BG	42	B	98	BG
3	B	90	BG	43	B	123	B
4	B	108	BG	44	B	63	B
5	B	62	B	45	B	82	B
6	B	79	B	46	B	77	B
7	B	90	B	47	B	89	B
8	B	108	B	48	B	98	B
9	B	62	B	49	B	123	B
10	B	79	B	50	B	63	B
11	B	90	B	51	B	82	B
12	B	108	B	52	B	77	B
13	B	62	B	53	B	89	B
14	B	79	B	54	B	98	B
15	B	90	B	55	B	123	B
16	B	108	B	56	B	63	B
17	B	62	B	57	B	82	B
18	B	79	B	58	B	77	B
19	B	90	B	59	B	89	B
20	B	108	B	60	B	98	B
21	B	46	BG	61	B	123	B
22	B	113	BG	62	B	63	B
23	B	111	BG	63	B	82	B
24	B	99	BG	64	B	77	B
25	B	46	B	65	B	89	B
26	B	113	B	66	B	98	B
27	B	111	B	67	B	46	B
28	B	99	B	68	B	91	BG
29	B	46	B	69	B	87	BG
30	B	113	B	70	B	82	BG
31	B	111	B	71	B	118	BG
32	B	99	B	72	B	46	B
33	B	46	B	73	B	91	B
34	B	113	B	74	B	87	B
35	B	111	B	75	B	82	B
36	B	99	B	76	B	118	B
37	B	115	BG	77	B	46	B
38	B	63	BG	78	B	91	B
39	B	82	BG	79	B	87	B
40	B	77	BG	80	B	82	B
Sum tellere:		9 862		Nevner =		9 862	

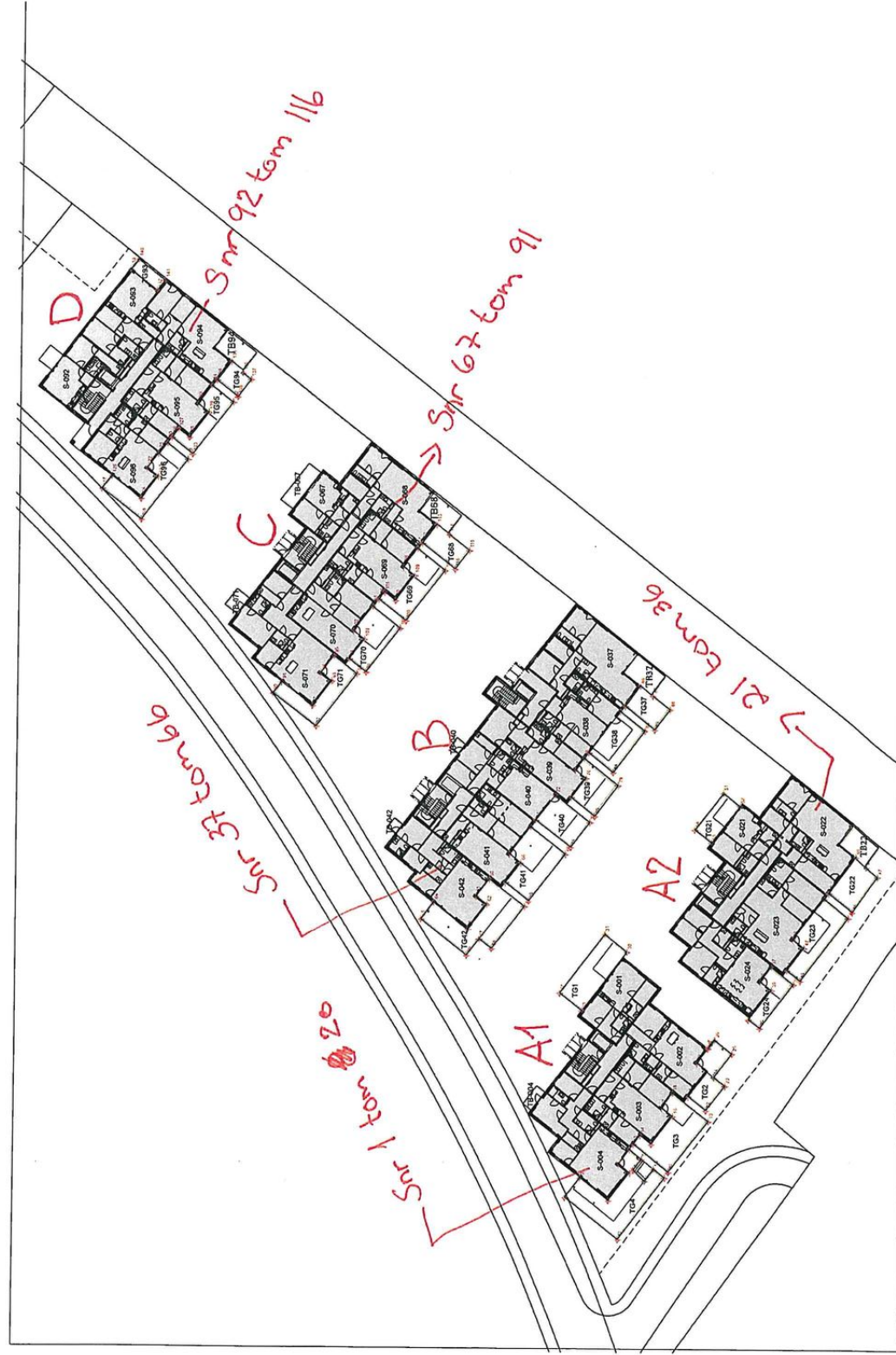
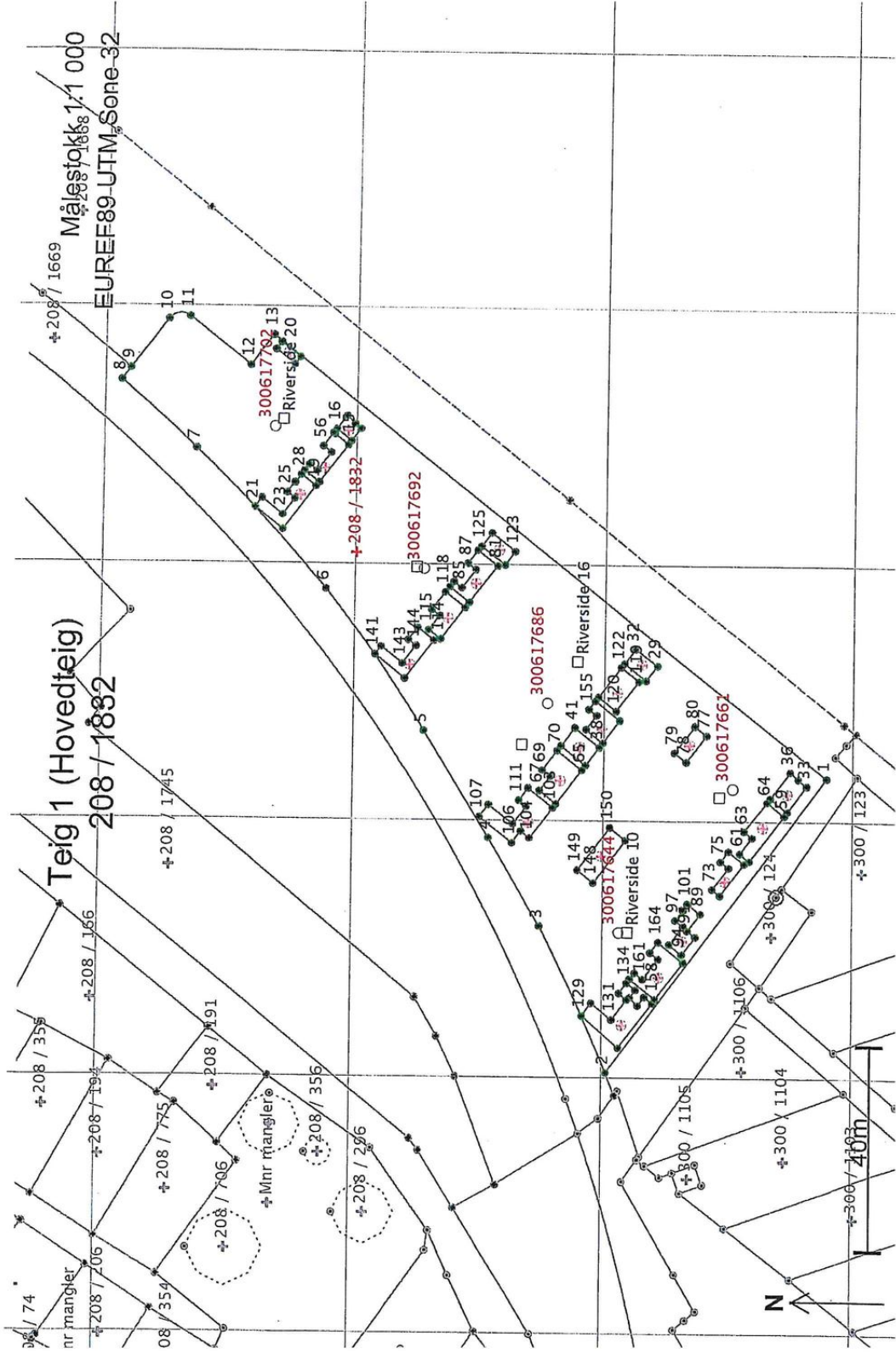
Dato

24.06.19

Hjemmelshavers underskrift

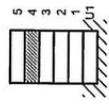
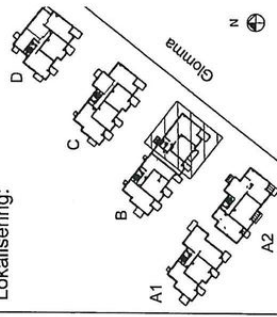
Raymond Stenar som segebo





SEKSJONERING

Lokalisering:



Bofig

Tilleggsdel

Bolig

Tilleggsdel

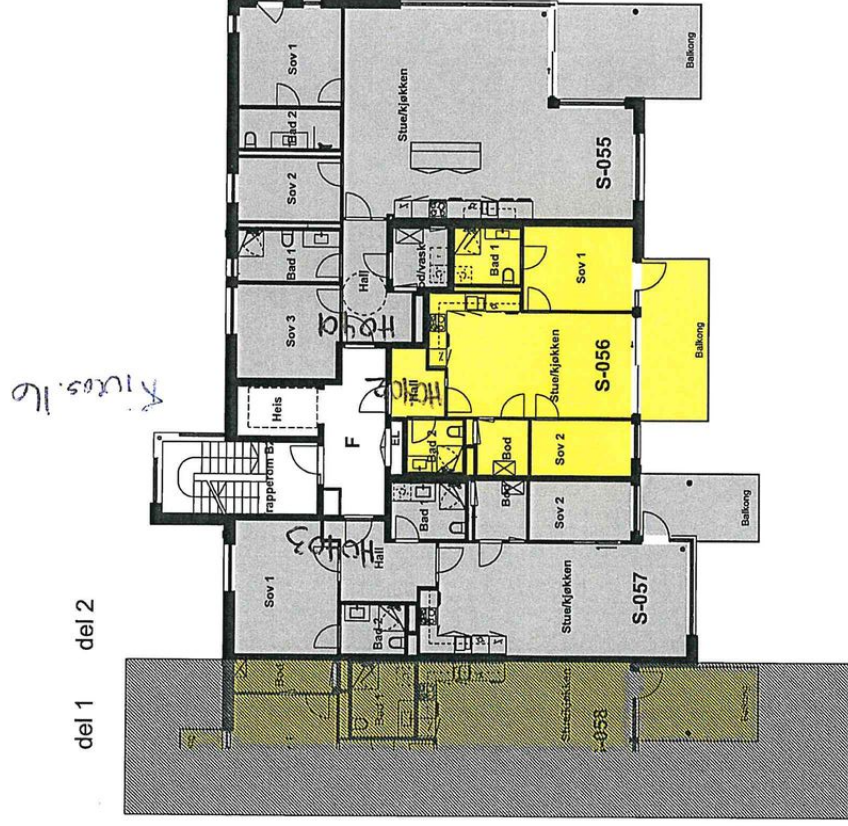
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel

Bygg B, 4.etasje del 2

Mål v/A4:

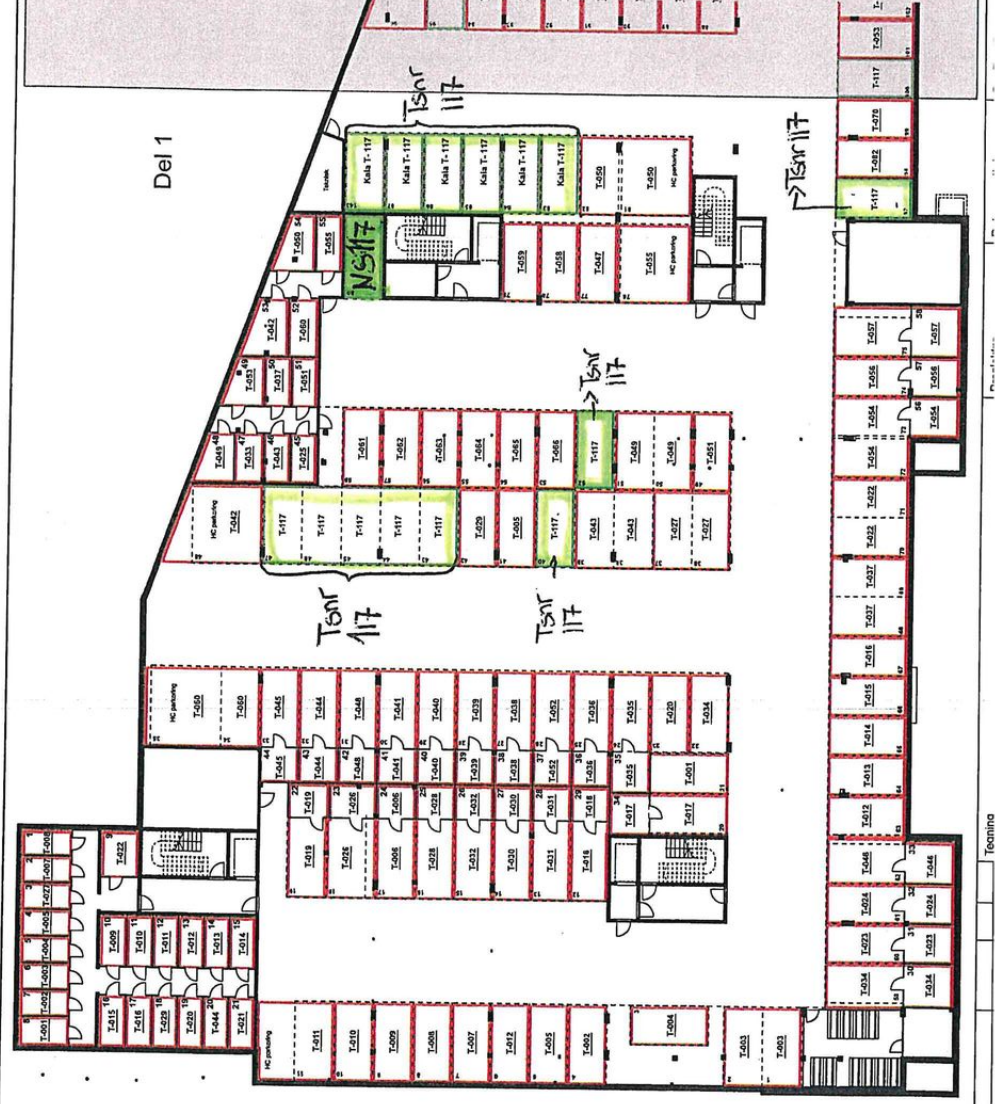
1:200

gnr: 208, bnr: 1832



Del 1

Næringssektør
Snr 117



- T_{SNr} 117

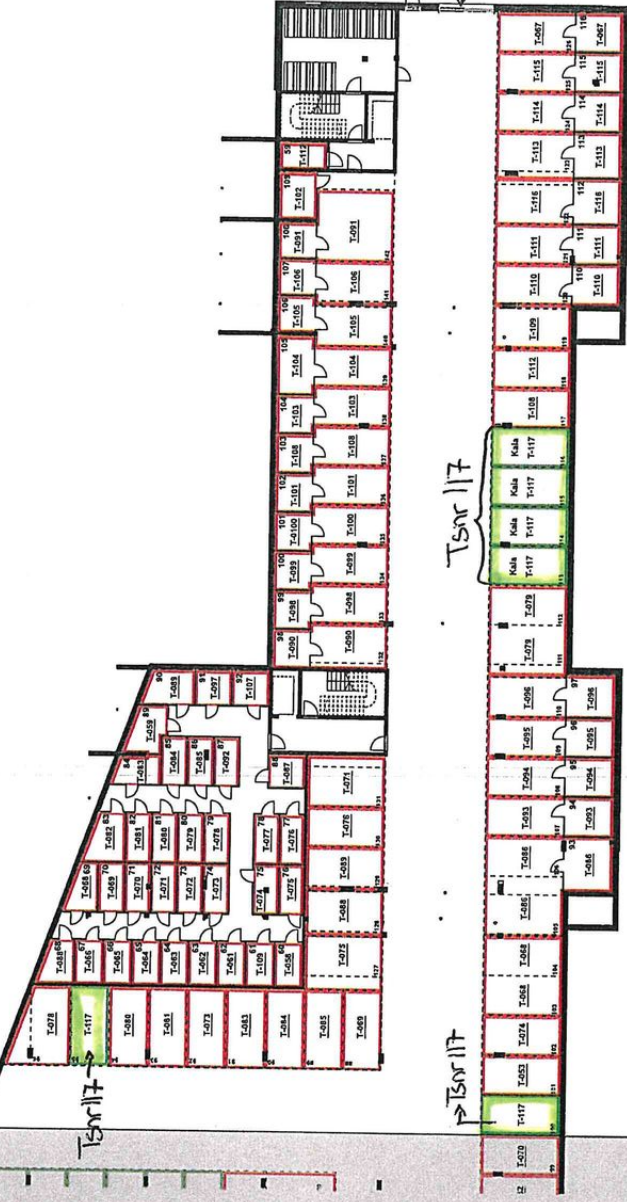
Del 2

711-151

→ Tsar 117

Tsir 117

inkjøring
fra hus D



Tegning

Conclusions



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 1832	Fnr: 0	Snr: 103 ▼
Adresse:	Riverside 20 ▼		
Areal:	ca. 5818 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 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 320 - Flomfare, H320 Fare 1001 - Bebyggelse og anlegg 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1097 Jernbanebrygga	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare 220 - Gul sone T-1442 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 16, 2016
Reguleringsbestemmelser: Reg.best. 1097_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/103

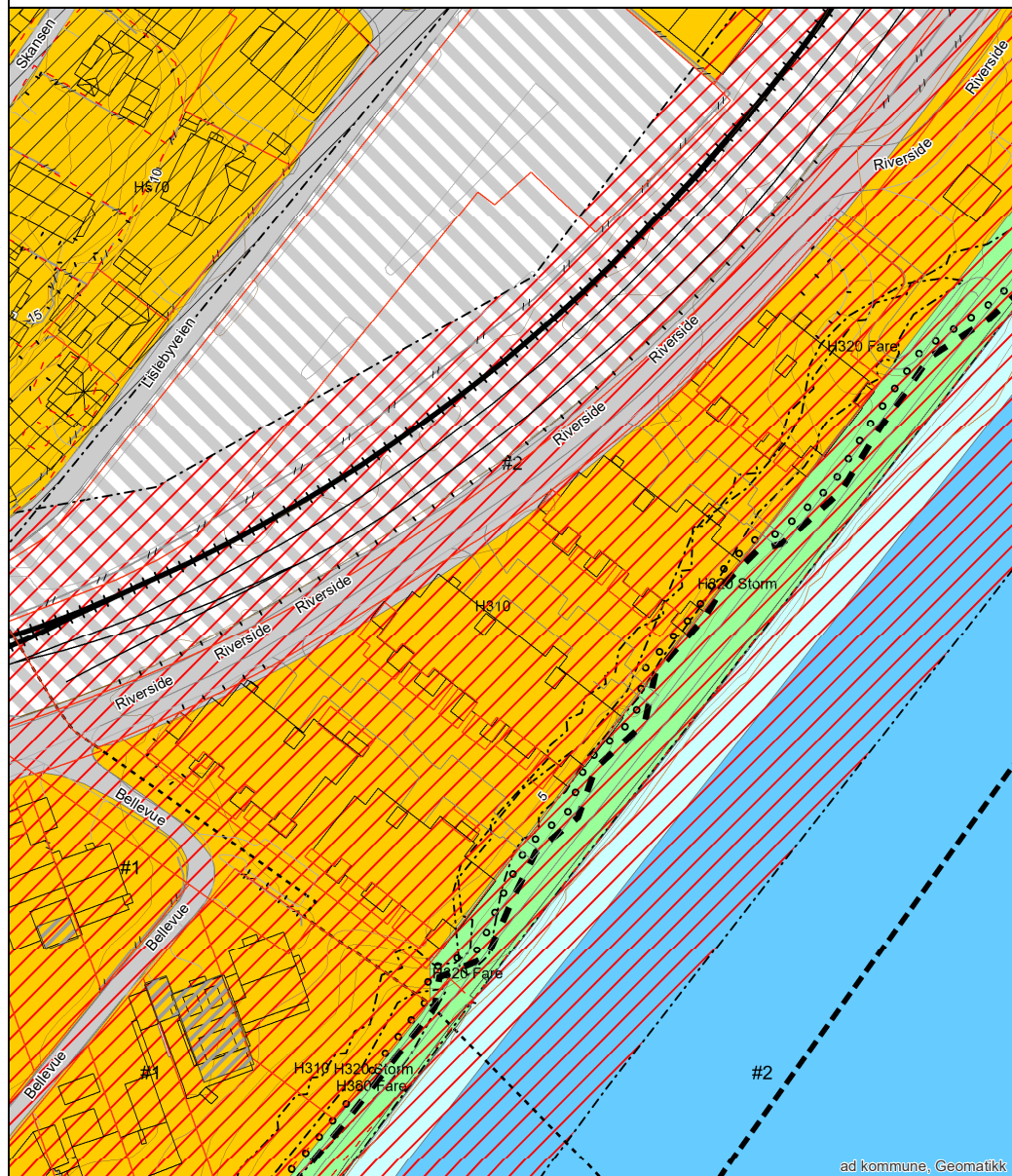
Målestokk: 1:1000
Leveransdato: 2024-12-06



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.



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/103

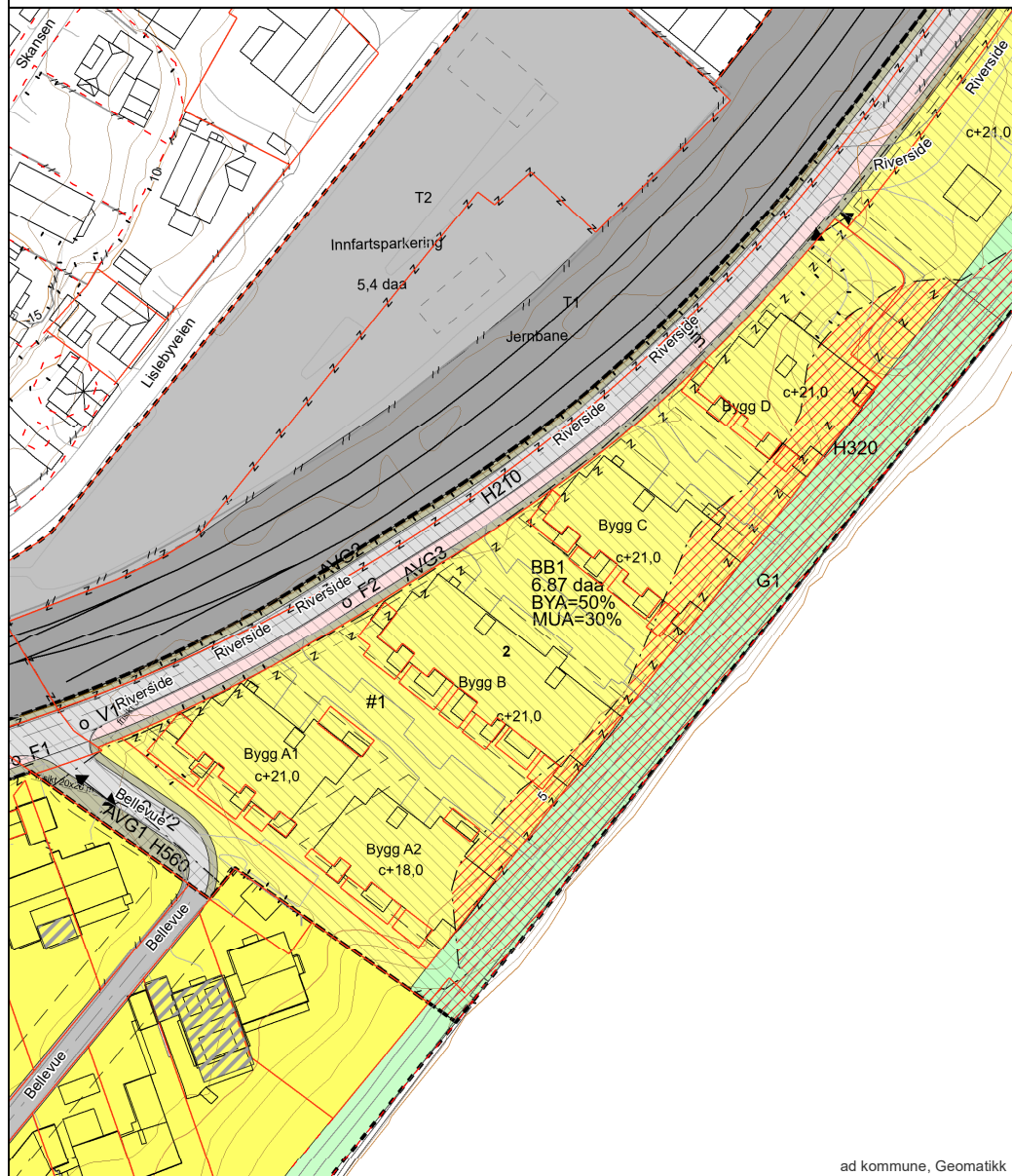
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-12-06



Planident: 1097
Ikrafttredelsesdato: 16.6.2016
Plannavn: Jernbanebrygga

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.



ad kommune, Geomatikk

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1832/0/56

Eierrepresentant: Børstad Christian André

Regningsmottaker: Børstad Christian André

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1832	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	56				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300617686	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		69

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BØRSTAD KATERINA	Riverside 16	1606 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
BØRSTAD CHRISTIAN ANDRÉ	Riverside 16	1606 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	1 972 900,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 6 313,00
						kr 6 313,00

Grunnkart med ortofoto



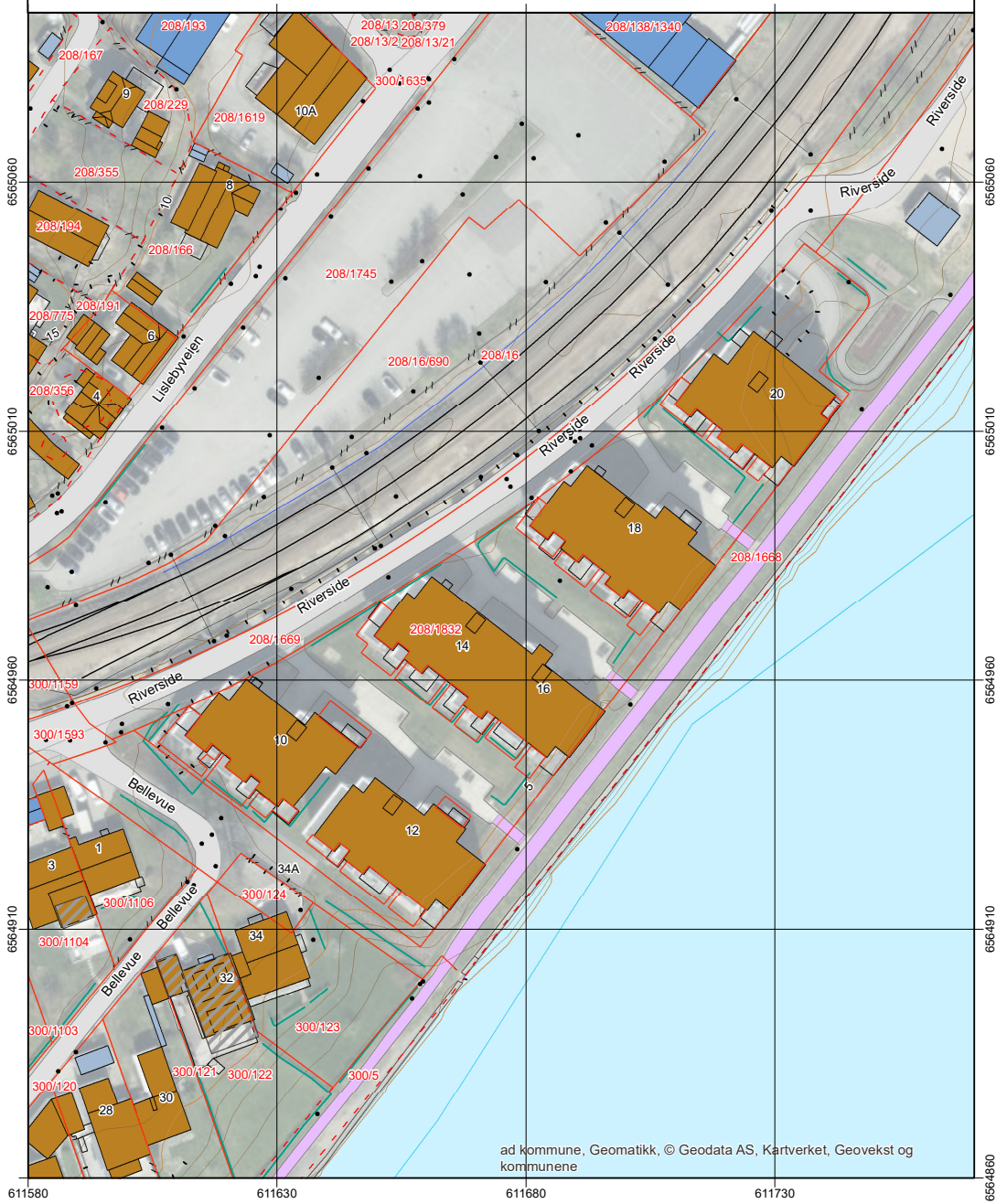
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/103

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-12-06



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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/103

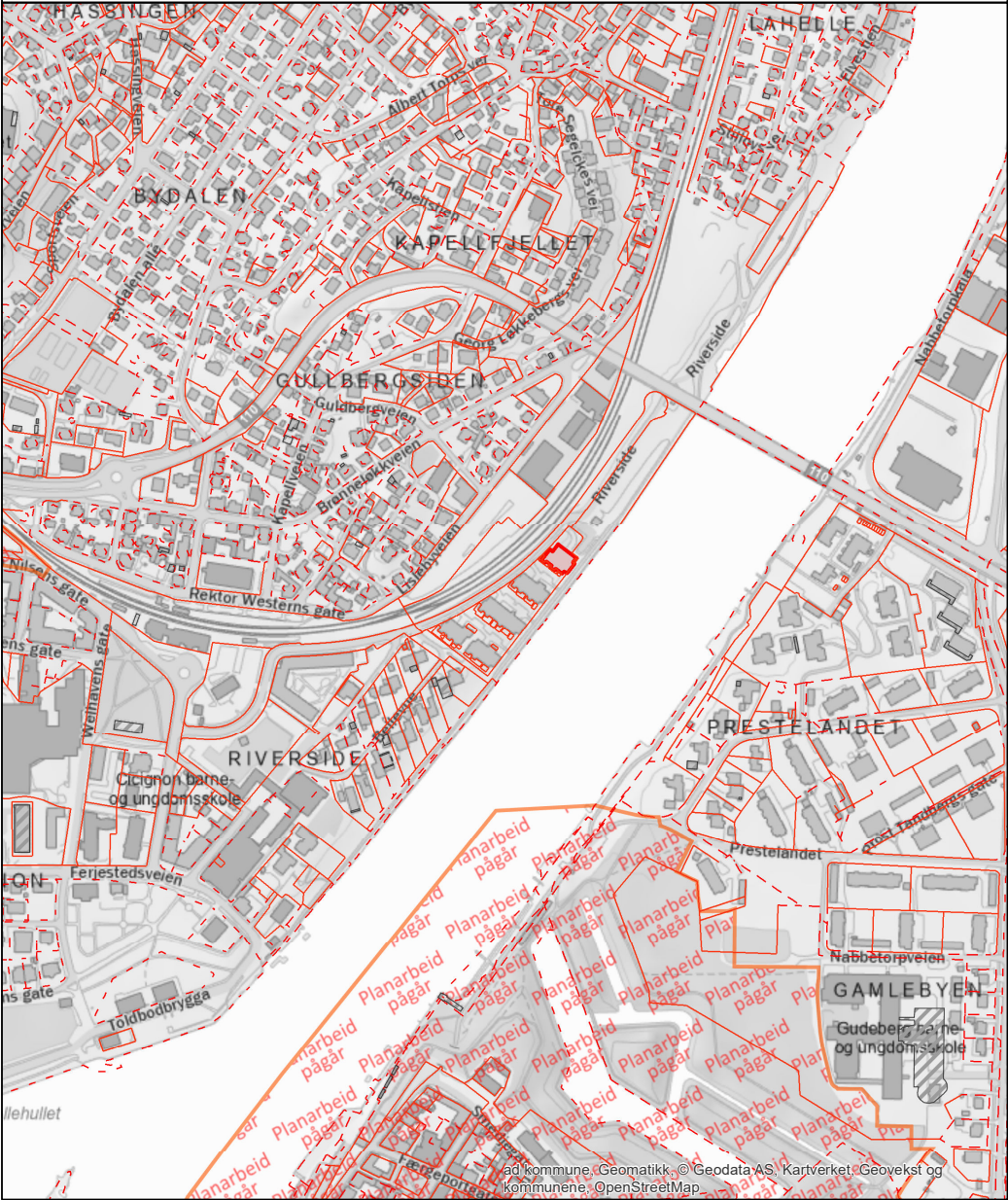
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-12-06



Planident:
Plannavn:

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

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



Oversiktskart

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/103

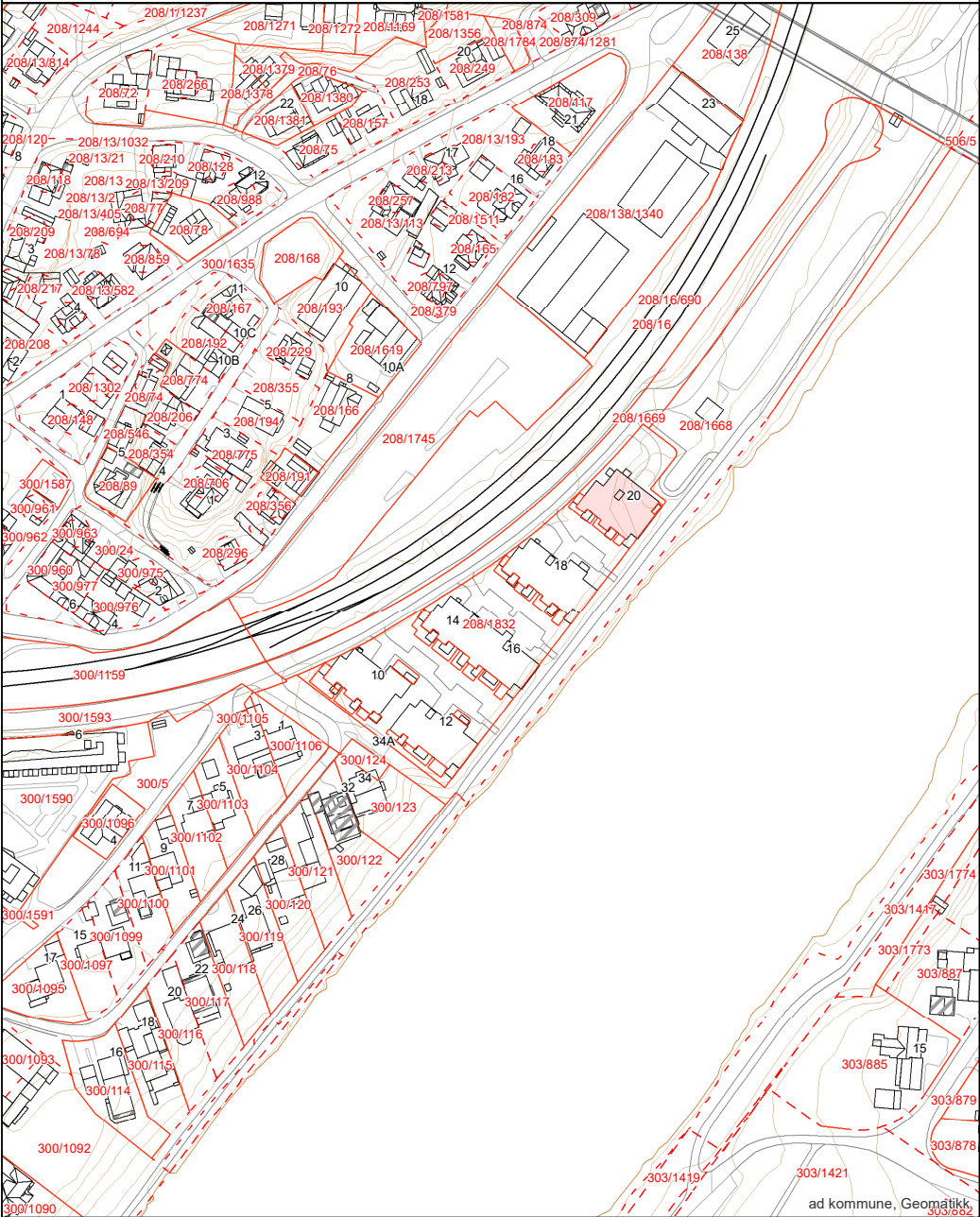


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-12-06



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



Matrikkelkart

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/103



FREDRIKSTAD KOMMUNE

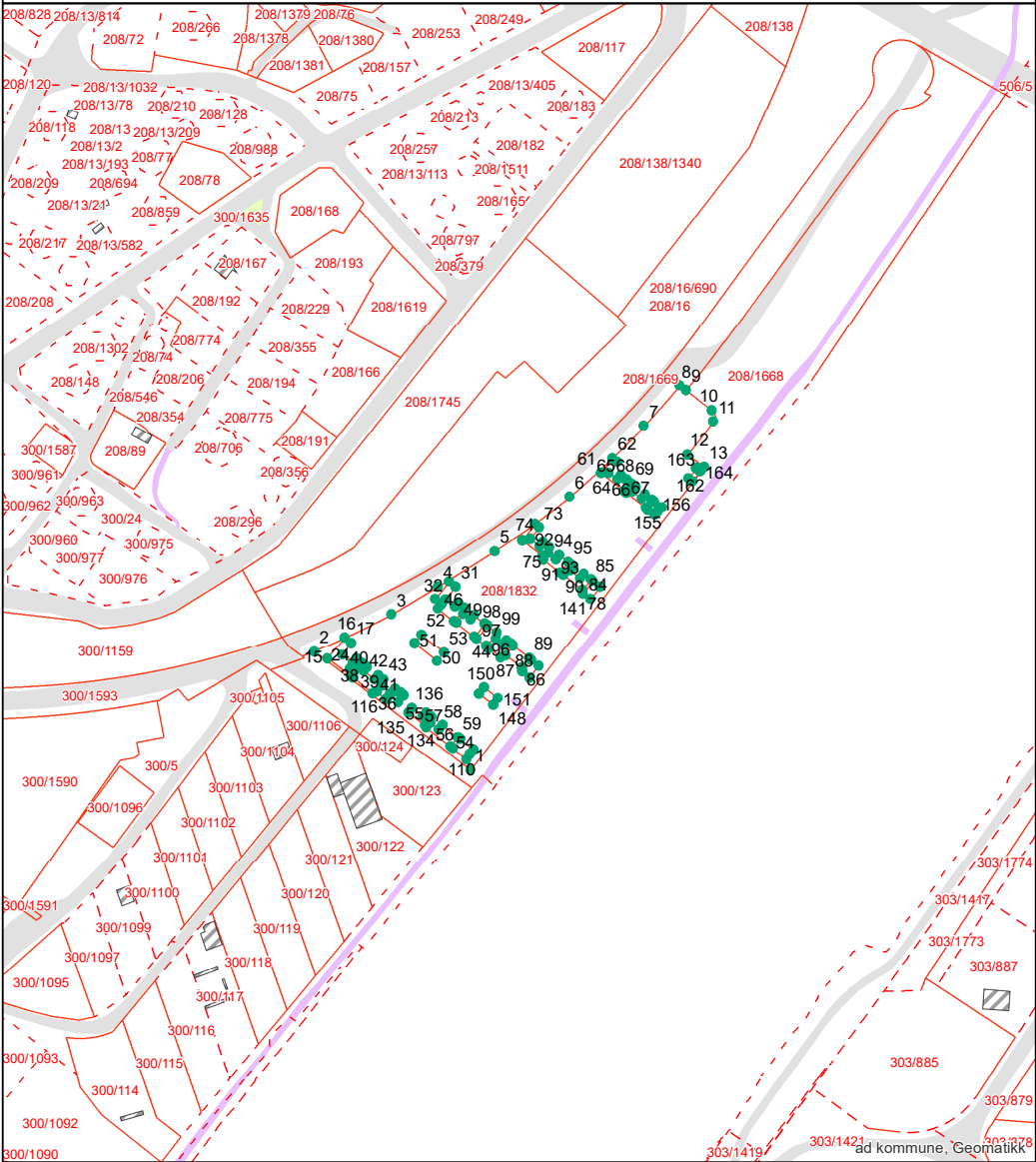
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-12-06



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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5817.9		EUR89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564906.41444	611658.378448	Ikke spesifisert	72.11	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564949.93371	611600.93179	Ikke spesifisert	31.49	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	350.268
3	6564963.4366	611629.348524	Ikke spesifisert	19.98	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564973.69395	611646.487067	Ikke spesifisert	24.57	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564986.75042	611667.286926	Ikke spesifisert	34.05	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	280.016
6	6565006.62349	611694.898061	Ikke spesifisert	37.71	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	350
7	6565032.66376	611722.123325	Ikke spesifisert	19.98	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	349.716
8	6565047.6347	611735.334131	Ikke spesifisert	2.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565045.88757	611737.65947	Ikke spesifisert	12.05	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6565038.50711	611747.176835	Ikke spesifisert	4.64	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	3.001
11	6565034.34873	611747.692554	Ikke spesifisert	15.32	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6565022.26097	611738.296046	Ikke spesifisert	7.59	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6565017.62473	611744.304219	Ikke spesifisert	140.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6564940.70727	611614.459338	Ikke spesifisert	10.97	Umerket		77	0	0
15	6564947.432	611605.793969	Ikke spesifisert	9.61	Umerket		77	10	0
16	6564954.75485	611611.98753	Ikke spesifisert	3.08	Umerket		77	0	0
17	6564952.87825	611614.43494	Ikke spesifisert	5.17	Umerket		77	0	0
18	6564948.79836	611611.260509	Ikke spesifisert	4.96	Umerket		77	0	0
19	6564945.75887	611615.167653	Ikke spesifisert	2.03	Umerket		77	0	0
20	6564947.3561	611616.408446	Ikke spesifisert	2.54	Umerket		77	0	0
21	6564945.80013	611618.405429	Ikke spesifisert	2.23	Umerket		77	0	0
22	6564944.04191	611617.048701	Ikke spesifisert	1.91	Umerket		77	0	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.12.2024

23	6564945.21025	611615.538296	Ikke spesifisert	2.22	Umerket	77	0	0
24	6564943.58787	611614.018776	Ikke spesifisert	2.12	Umerket	77	0	0
25	6564942.29364	611615.691074	Ikke spesifisert	2	Umerket	77	0	0
26	6564960.96068	611652.402923	Ikke spesifisert	7.48	Umerket	77	0	0
27	6564965.53532	611646.490635	Ikke spesifisert	2.17	Umerket	77	0	0
28	6564967.25103	611647.821092	Ikke spesifisert	2.94	Umerket	77	0	0
29	6564969.04883	611645.50122	Ikke spesifisert	8.24	Umerket	77	0	0
30	6564975.54717	611650.564907	Ikke spesifisert	3.01	Umerket	77	0	0
31	6564973.71405	611652.938145	Ikke spesifisert	6.09	Umerket	77	0	0
32	6564968.90155	611649.20761	Ikke spesifisert	4.38	Umerket	77	0	0
33	6564966.22342	611652.670691	Ikke spesifisert	1.9	Umerket	77	0	0
34	6564967.72298	611653.829976	Ikke spesifisert	3.01	Umerket	77	0	0
35	6564965.8808	611656.214067	Ikke spesifisert	6.23	Umerket	77	0	0
36	6564934.592	611622.427436	Ikke spesifisert	9.09	Umerket	77	0	0
37	6564940.20992	611615.286991	Ikke spesifisert	6.37	Umerket	77	0	0
38	6564945.23946	611619.198653	Ikke spesifisert	1.56	Umerket	77	0	0
39	6564944.24506	611620.412367	Ikke spesifisert	2.03	Umerket	77	0	0
40	6564942.64783	611619.171574	Ikke spesifisert	4.99	Umerket	77	0	0
41	6564939.60109	611623.10948	Ikke spesifisert	2.02	Umerket	77	0	0
42	6564941.19742	611624.340318	Ikke spesifisert	2.55	Umerket	77	0	0
43	6564939.64325	611626.357211	Ikke spesifisert	6.4	Umerket	77	0	0
44	6564955.22316	611659.774945	Ikke spesifisert	8.36	Umerket	77	0	0
45	6564960.34844	611653.180729	Ikke spesifisert	4.21	Umerket	77	0	0
46	6564963.67223	611655.761036	Ikke spesifisert	3.49	Umerket	77	0	0
47	6564961.53299	611658.523177	Ikke spesifisert	2.02	Umerket	77	0	0

side: 3

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.12.2024

48	6564963.12026	611659.764868	Ikke spesifisert	4.86	Umerket	77	0	0
49	6564960.15413	611663.595146	Ikke spesifisert	6.24	Umerket	77	0	0
50	6564946.31359	611646.117568	Ikke spesifisert	10.5	Umerket	77	0	0
51	6564952.74127	611637.830247	Ikke spesifisert	4.05	Umerket	Terrengmålt	10	0
52	6564955.93572	611640.311831	Ikke spesifisert	10.5	Umerket	77	0	0
53	6564949.50805	611648.599153	Ikke spesifisert	4.05	Umerket	77	0	0
54	6564914.85759	611651.0734	Ikke spesifisert	11.22	Umerket	77	0	0
55	6564921.73539	611642.213579	Ikke spesifisert	2.4	Umerket	77	0	0
56	6564923.64375	611643.677187	Ikke spesifisert	3.96	Umerket	77	0	0
57	6564921.20655	611648.807424	Ikke spesifisert	2.02	Umerket	77	0	0
58	6564922.80378	611648.048217	Ikke spesifisert	7.26	Umerket	77	0	0
59	6564918.28901	611653.734317	Ikke spesifisert	4.34	Umerket	77	0	0
60	6565008.84521	611714.849089	Ikke spesifisert	10.71	Umerket	77	0	0
61	6565015.40783	611706.389013	Ikke spesifisert	7.03	Umerket	77	0	0
62	6565020.95472	611710.695561	Ikke spesifisert	2.25	Umerket	77	0	0
63	6565019.57988	611712.475491	Ikke spesifisert	5.21	Umerket	77	0	0
64	6565015.45927	611709.294698	Ikke spesifisert	3.95	Umerket	77	0	0
65	6565013.04108	611712.413187	Ikke spesifisert	1.95	Umerket	77	0	0
66	6565014.58405	611713.608698	Ikke spesifisert	2.54	Umerket	77	0	0
67	6565013.02898	611715.615638	Ikke spesifisert	0.09	Umerket	77	0	0
68	6565012.96386	611715.5613	Ikke spesifisert	1.96	Umerket	77	0	0
69	6565011.75839	611717.105163	Ikke spesifisert	3.69	Umerket	77	0	0
70	6564984.90886	611684.915045	Ikke spesifisert	9.41	Umerket	77	0	0
71	6564990.67086	611677.480597	Ikke spesifisert	7.62	Umerket	77	0	0
72	6564996.69078	611682.135851	Ikke spesifisert	1.98	Umerket	77	0	0

side: 4

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.12.2024

73	6564995.47805	611683.710476	Ikke spesifisert	5.45	Umerket	77	0	0
74	6564991.17295	611680.375725	Ikke spesifisert	4.41	Umerket	77	0	0
75	6564988.4559	611683.852354	Ikke spesifisert	1.94	Umerket	77	0	0
76	6564989.98801	611685.038808	Ikke spesifisert	3.01	Umerket	77	0	0
77	6564988.14583	611687.4229	Ikke spesifisert	4.1	Umerket	77	0	0
78	6564972.44389	611699.587849	Ikke spesifisert	9.07	Umerket	77	0	0
79	6564978.00029	611692.432878	Ikke spesifisert	4.87	Umerket	77	0	0
80	6564981.85138	611695.407173	Ikke spesifisert	1.33	Umerket	77	0	0
81	6564981.04349	611696.463559	Ikke spesifisert	1.95	Umerket	77	0	0
82	6564979.50053	611695.268048	Ikke spesifisert	4.49	Umerket	77	0	0
83	6564976.74995	611698.817952	Ikke spesifisert	2.01	Umerket	77	0	0
84	6564978.33632	611700.049689	Ikke spesifisert	3.25	Umerket	77	0	0
85	6564976.35014	611702.61738	Ikke spesifisert	4.95	Umerket	77	0	0
86	6564943.9273	611677.172292	Ikke spesifisert	7.41	Umerket	77	0	0
87	6564948.46752	611671.323324	Ikke spesifisert	4.48	Umerket	77	0	0
88	6564952.00747	611674.074804	Ikke spesifisert	7.4	Umerket	77	0	0
89	6564947.47721	611679.922874	Ikke spesifisert	4.49	Umerket	77	0	0
90	6564978.79912	611691.387345	Ikke spesifisert	7.87	Umerket	77	0	0
91	6564983.61739	611685.172075	Ikke spesifisert	3.02	Umerket	77	0	0
92	6564986.00238	611687.024207	Ikke spesifisert	3.49	Umerket	77	0	0
93	6564983.86134	611689.766441	Ikke spesifisert	1.95	Umerket	77	0	0
94	6564985.39525	611690.972805	Ikke spesifisert	4.37	Umerket	77	0	0
95	6564982.71532	611694.415977	Ikke spesifisert	4.96	Umerket	77	0	0
96	6564951.76341	611664.251899	Ikke spesifisert	4.47	Umerket	77	0	0
97	6564954.49588	611660.723702	Ikke spesifisert	6.23	Umerket	77	0	0

side: 5

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.12.2024

98	6564959.416	611664.534846	Ikke spesifisert	4.48	Umerket	77	0	0
99	6564956.68443	611668.072998	Ikke spesifisert	6.23	Umerket	77	0	0
100	6564947.70864	611669.474999	Ikke spesifisert	5.5	Umerket	77	0	0
101	6564951.07962	611665.126482	Ikke spesifisert	4.27	Umerket	77	0	0
102	6564954.45678	611667.742116	Ikke spesifisert	3.44	Umerket	77	0	0
103	6564952.36372	611670.459948	Ikke spesifisert	1.94	Umerket	77	0	0
104	6564953.88587	611671.647301	Ikke spesifisert	2.07	Umerket	77	0	0
105	6564952.61791	611673.277088	Ikke spesifisert	6.22	Umerket	77	0	0
106	6564910.38346	611656.87626	Ikke spesifisert	6.33	Umerket	77	10	0
107	6564914.26885	611651.889228	Ikke spesifisert	4.3	Umerket	77	0	0
108	6564917.67677	611654.512123	Ikke spesifisert	6.45	Umerket	77	0	0
109	6564913.73068	611659.604988	Ikke spesifisert	2.17	Umerket	77	0	0
110	6564912.07836	611658.198561	Ikke spesifisert	2.15	Umerket	77	0	0
111	6564931.31349	611631.91587	Ikke spesifisert	4.19	Umerket	77	0	0
112	6564933.86573	611628.614684	Ikke spesifisert	0.01	Umerket	77	0	0
113	6564933.88474	611628.602933	Ikke spesifisert	1.98	Umerket	77	0	0
114	6564932.31011	611627.390208	Ikke spesifisert	0.03	Umerket	77	0	0
115	6564932.28841	611627.372095	Ikke spesifisert	4.31	Umerket	77	0	0
116	6564934.95292	611623.980494	Ikke spesifisert	3.14	Umerket	77	0	0
117	6564937.42562	611625.915032	Ikke spesifisert	4.48	Umerket	77	0	0
118	6564934.6841	611629.45408	Ikke spesifisert	1.94	Umerket	77	0	0
119	6564936.20626	611630.641433	Ikke spesifisert	2.5	Umerket	77	0	0
120	6564934.67746	611632.605858	Ikke spesifisert	0.02	Umerket	77	0	0
121	6564934.6693	611632.626665	Ikke spesifisert	0.18	Umerket	77	0	0
122	6564934.81038	611632.744398	Ikke spesifisert	1.5	Umerket	77	0	0

side: 6

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.12.2024

123	6564933.89293	611633.921062	Ikke spesifisert	0.18	Umerket	77	0	0
124	6564933.75274	611633.813284	Ikke spesifisert	3.09	Umerket	77	0	0
125	6565002.54163	611722.954615	Ikke spesifisert	9.28	Umerket	77	0	0
126	6565008.25378	611715.635054	Ikke spesifisert	3.67	Umerket	77	0	0
127	6565011.14706	611717.892925	Ikke spesifisert	1.53	Umerket	77	0	0
128	6565010.21238	611719.101251	Ikke spesifisert	1.94	Umerket	77	0	0
129	6565008.68027	611717.914796	Ikke spesifisert	4.5	Umerket	77	0	0
130	6565005.93059	611721.474656	Ikke spesifisert	2.01	Umerket	77	0	0
131	6565007.51606	611722.696438	Ikke spesifisert	3.25	Umerket	77	0	0
132	6565005.53078	611725.274085	Ikke spesifisert	0.38	Umerket	77	0	0
133	6565005.2278	611725.030462	Ikke spesifisert	3.4	Umerket	77	0	0
134	6564922.71393	611641.713824	Ikke spesifisert	7.81	Umerket	77	0	0
135	6564927.47516	611635.533812	Ikke spesifisert	1.96	Umerket	77	0	0
136	6564929.02808	611636.728425	Ikke spesifisert	5.26	Umerket	77	0	0
137	6564925.81106	611640.892443	Ikke spesifisert	2.01	Umerket	77	0	0
138	6564927.39744	611642.12418	Ikke spesifisert	2.54	Umerket	77	0	0
139	6564925.85232	611644.130219	Ikke spesifisert	3.97	Umerket	77	0	0
140	6564968.99521	611702.40793	Ikke spesifisert	3.33	Umerket	77	0	0
141	6564971.03663	611699.785077	Ikke spesifisert	5.86	Umerket	77	0	0
142	6564975.66553	611703.371611	Ikke spesifisert	3.33	Umerket	77	0	0
143	6564973.63496	611706.00352	Ikke spesifisert	5.86	Umerket	77	0	0
144	6564940.2975	611680.209428	Ikke spesifisert	3.64	Umerket	77	0	0
145	6564942.5273	611677.338759	Ikke spesifisert	5.41	Umerket	77	0	0
146	6564946.80075	611680.656297	Ikke spesifisert	3.56	Umerket	77	0	0
147	6564944.60627	611683.473601	Ikke spesifisert	5.41	Umerket	77	0	0

side: 7

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.12.2024

148	6564930.35536	611666.675325	Ikke spesifisert	6.54	Umerket	77	0	0
149	6564934.36395	611661.496535	Ikke spesifisert	2.97	Umerket	77	0	0
150	6564936.69647	611663.323295	Ikke spesifisert	6.55	Umerket	77	0	0
151	6564932.68698	611668.492131	Ikke spesifisert	2.96	Umerket	77	0	0
152	6565000.05825	611726.129165	Ikke spesifisert	3.04	Umerket	77	0	0
153	6565001.92939	611723.732423	Ikke spesifisert	3.7	Umerket	77	0	0
154	6565004.85343	611725.997554	Ikke spesifisert	3.35	Umerket	77	0	0
155	6565002.80475	611728.65117	Ikke spesifisert	2.26	Umerket	77	0	0
156	6565001.22316	611727.027613	Ikke spesifisert	1.47	Umerket	77	0	0
157	6565012.33576	611739.964361	Ikke spesifisert	1.79	Umerket	77	0	0
158	6565013.4425	611738.549833	Ikke spesifisert	4.71	Umerket	77	0	0
159	6565017.16426	611741.425406	Ikke spesifisert	0.03	Umerket	77	0	0
160	6565017.17691	611741.454372	Ikke spesifisert	0.09	Umerket	77	0	0
161	6565017.25108	611741.497857	Ikke spesifisert	1.83	Umerket	77	0	0
162	6565016.11717	611742.944944	Ikke spesifisert	0.08	Umerket	77	0	0
163	6565016.08012	611742.869002	Ikke spesifisert	0.04	Umerket	77	0	0
164	6565016.04756	611742.840833	Ikke spesifisert	4.7	Umerket	77	0	0

side: 8

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/1832/0/103

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	09.08.2019	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
- ☐ Bestående
- ☐ Seksjonert
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har grunnforensning
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har festgrunn
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TOVE SYNØVE JAMISSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	05.08.2019	05.08.2019	sak 2019/5835	

Grunnforensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Fleire mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerkna
☐	☐	☐	☐	☐			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300617702	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300617702: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 199.0
Antall boenheter	25	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 199.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.03.2017	20.04.2017
IG - Igangsettingstillatelse	31.01.2019	21.03.2019
MB - Midlertidig brukstillatelse	13.02.2020	17.02.2020
FA - Ferdigattest	29.06.2020	29.06.2020
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0302	66.4	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	5	439.8	0.0	439.8	0.0
H04	5	439.8	0.0	439.8	0.0
H02	5	439.8	0.0	439.8	0.0
H05	5	439.8	0.0	439.8	0.0
H01	5	439.8	0.0	439.8	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Riverside	20		1606 FREDRIKSTAD

LOF ARKITEKTER AS

Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/15676-69-146276/2020-TRBM	208/1668	29.06.2020

Ferdigattest

(fr. plan- og bygningsloven § 21-10)

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saknr.
1035/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 29.06.2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Jernbanebrygga delfelt B3
Gnr. 208 Bnr. 1668

Arbeidets art: Nybygg boligblokker.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tilatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Storlund AS
Vingeborg Høien Hjemdal

Deres ref.: 8315223 Vår ref.: 4175-1-058 Dato: 18.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Selskapet Bellevue Brygge
Organisasjonsnr: 923314180
Seksjonseier: Berntad, Christian André
Medeier: Kosakova, Katelina
Leilighetsnummer: 058
Adresse: Riverside 18, 1606 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer: 58
Gnr: 208
Bnr: 1832

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos TRYG FORSIKRING: polisenummer 7157953.
- Mulighet for individuell medbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (På-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husorden/regler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøtet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 262,38,-

Hierar:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig ending:
Fjernvarme	719,00	767,75 fra 01.04.2025
Garasjeleie	100,00	
Fellesskostnader	2 021,25	
Medlemskostnader	422,14	419,00 fra 01.03.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post: restante forespør selger@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heffelser iht. boligselskapets reglement.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innbetningspliktige inntekter:	238,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 188,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret i Johann Kløwer, e-post:

bellevuebrygge@styretrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eiensifte@obos.no.

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

Styrets kontaktinfo: bellevuebrygge@styretrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eiendomsgebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eiendommen er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Meglingsopplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 638 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastagebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Samnier	6 570 kr
Boligaksjeselskap, m/transportgebyr	10 043 kr
Påfor/tem medeier og overføring til selskning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr (boligaksjeselskap)	4 150 kr
Andre tjenester:	
Montasje (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgelynd er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 651)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR

JERNBANE Brygga, Delfelt B3, FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLANID: 01061097

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 16.06.2016

Bestemmelser datert : 03.11.14, sist revidert 21.12.2015

§ 1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål ihht PBL (LOV 2008-06-27 nr.71, sist endret LOV – 2014-128-19-91)

1. Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1
 - Bolig/blokkbebyggelse (BB1-2), kode 1113
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2
 - Kjørevei (V1-2), kode 2011
 - Fortau (F1-2), kode 2012
 - Gatetun – (GT), kode 2014
 - Annen veigrunn - grøntareal (AVG1-3), kode 2019
3. Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3
 - Turvei (G1-2), kode 3031

Hensynssoner - § 12-6

- a.2 Støysone
 - Rød sone i hht T- 1442 (H210)
 - Gul sone i hht T-1442 (H220)
- a.3 Faresone
 - Flomfare (H320)
- c. Sone med angitte særlige hensyn
 - Bevaring naturmiljø (H560)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12.7, pkt. 1-14)

- 2.1 Estetikk (pbl §12-7, nr.1)

Bebyggelse og anlegg skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende omgivelser. Utvendige farger og materialer skal tilpasses omkringliggende miljø og landskap. Bebyggelse og anlegg skal ha god terrengtilpasning. Lange fasader skal behandles slik at man unngår monotoni. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- 2.2 Støy (pbl §12-7, nr.3)

Støynivå på uteoppholdsareal og fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Unntak fra støykrav for fasade tillates for boenheter med fasade i rød støysone, forutsatt at disse er gjennomgående og med minst ett soverom vendt mot stille side.

Mot gul støysone tillates det ensidig orienterte leiligheter forutsatt at de som vender mot syd eller vest forsynes med solavskjerming.

Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges støyberegning med tilhørende detaljert støyfaglig vurdering. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boliger og utendørs støynivå på uteoppholdsarealer kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen og det skal fremlegges plan for nødvendige støyskjermingstiltak for planområdet.
- 2.3 Luftkvalitet (pbl §12-7, nr.3)

Luftinntak til ventilasjonsanlegg skal som utgangspunkt ikke plasseres hvor luftforurensing overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Alternativt må luftinntak utstyres med godkjent filter for inntaksluft.
- 2.4 Universell utforming (pbl §12-7, nr.4)

Bebyggelsen og uteanlegget skal sikre tilgjengelighet og bruk for alle. Innenfor planen skal det sikres en universell utformet adkomst til Glommastien.
- 2.5 Automatisk fredete kulturminner (pbl 12-7, nr.6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein, etc, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 §8.
- 2.6 Overvannshåndtering (pbl 12-7, nr.4)

Overvann skal behandles lokalt og ledes til Glomma.

- 2.7 Renovasjon (pbl 12-7, nr.4)
Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2023 og renovasjonsforskrift for Fredrikstad kommune vedtatt 02.12.2010 eller senere vedtatte planer og forskrifter som erstatter disse skal legges til grunn ved utarbeidelse av renovasjonstekniskplan.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12.7, pkt. 10, 12)

- 3.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på de geotekniske forholdene for det gjeldende byggetrinn. Fundamentering skal skje i samråd med geoteknisk sakkyndig (pbl 12-7, nr.12).
- 3.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at anleggsarbeidene innefor planområdet ikke vil påvirke geoteknisk stabilitet på jernbanens arealer og anlegg.
- 3.3 Kjøreveier og fortau skal ferdigstilles samtidig med tilhørende bebyggelse (pbl 12-7, nr.10).
- 3.4 Før det gis rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert utomhusplan for det enkelte felt/ byggetrinn. Utomhusplan skal vise kotehøyder, kjøreveier, gangveier, ev. parkering på bakken, inkl. sykkelparkering, oppholdsarealer og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplantning, materialvalg, møblering og belysning (pbl 12-7, nr.12).
- 3.5 Utomhusarealene skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet for angjeldende byggetrinn før midlertidig brukstillatelse/ferdig-attest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis (pbl 12-7, nr.10).
- 3.6 Plan for overvannshåndtering skal fremlegges senest ved søknad om igangsettingstillatelse (pbl 12-7, nr.12).
- 3.7 Renovasjonstekniskplan skal fremlegges senest ved søknad om igangsettingstillatelse (pbl 12-7, nr.12).
- 3.8 Område G1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn i BB1. Område G2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn i BB2. (pbl 12-7, nr.10)
- 3.9 Støybeskyttelsestiltak som fremgår av støyskjermingsplanen skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for tilhørende bebyggelse.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, pkt. 1)

- 4.1 Blokkbebyggelse - felt BB1 og BB2
Innenfor BB1-2 tillates etablert blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 4.1.1 Utnyttelse, byggegrenser og bebyggelsens plassering (pbl § 12-7, nr.2)
Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 50% BYA. Utnyttelsen kan regnes samlet for BB1 og BB2.
- Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense lik formålsgrense. Balkonger og karnapper kan krages maksimum 2,5 m ut over byggegrenser, men ikke over formålsgrense. Sykkelparkering, avfallsstasjon, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, mindre utearealer tilhørende boliger i første etasje, anlegg for energiforsyning – herunder eventuell transformatorstasjon tillates oppført utenfor viste byggegrenser, men ikke over formålsgrense.
- Garasjeanlegg under terreng tillates oppført innenfor bestemmelsesgrense/formålsgrense som vist på plankart.
- 4.1.2 Høyder og tak (pbl § 12-7, nr.1, 2)
Bebyggelsen innenfor BB1 tillates etablert med maksimal gesimshøyde på henholdsvis c+21,0 m og c+18,0 m, som angitt på plankartet. Bebyggelsen innenfor BB2 tillates etablert med maksimal gesimshøyde + 21,0 m.
- 4.1.3 Uteoppholdsarealer (pbl § 12-7, nr.4)
Minste tillate uteoppholdsareal for boliger eksklusiv veier og parkering er MUA=30%. Arealet kan regnes samlet for BB1 og BB2.
- Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for lek og opphold. Arealene skal ha trafikkikker adgang og skal opparbeides med sittegrupper, lekearealer, variert beplantning og belysning.
- For maks hver 25.- bolig skal det opparbeides en nærekeplass for de minste barna med minimumsareal på 100 m². Det skal opparbeides en kvartalslekeplass på minst 1,5 daa. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 daa. Plassering av lekeplasser skal vises på utomhusplan i målestokk 1:500 og 1.200. Lekeplassene skal ha god kvalitet i forhold til utstyr og lekeapparater.
- Minimum 20% av uteoppholdsarealet over p-kjeller skal ha minimum 0,4 meter jordybde.
- Utrykningskjøretøy, herunder brannbiler, skal ha uhindret fremkommelighet til bebyggelsen.
- 4.1.4 Parkering (pbl § 12-7, nr.7)
Parkering for bil skal opparbeides etter følgende norm:
- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Bolig over 80 m ² | minst 1,0 p-plass/bolig |
| Bolig mellom 40-80 m ² | minst 0,8 p-plass/ bolig |

Bolig under 40 m2	minst 0,5 p-plass/ bolig
Parkering for sykkel :	minst 2 sykkelplasser/ bolig hvorav 1 under tak

Bilparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det tillates opparbeidet inntil 20 p-plaser på terreng.

4.1.5 Avkjørsel (pbl § 12-7, nr.7)

Adkomst til parkeringsanlegget opparbeides som vist med pil på plankartet.

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 2)

5.1 Kjøreveg (V1-V2) (pbl § 12-7, nr.1 og 14)

Kjøreveg V1 og V2 skal opparbeides i henhold til plankartet og reguleres til offentlig formål.

5.2 Fortau (F1-F2) (pbl § 12-7, nr.1 og 14)

Fortau skal opparbeides i henhold til plankart. Fortauet F1- F2 reguleres til offentlig formål.

5.3 Gatetun GT (pbl § 12-7, nr.1 og 14)

Arealet skal kunne brukes til innkjørsel til parkeringsanlegg, gang- og sykkelveg, adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, av- og påstigning. Det tillates at biler og utrykningskjøretøy kan snu over gatetun. Opparbeidelsen av gatetunet skal ikke være til hinder for snumuligheten for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy. Det tillates trafikk knyttet til nødvendig vedlikehold av Fredrikstad bruas konstruksjoner. Det skal etableres beplantning. Gatetunet skal utformes med materialer av god kvalitet.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG 1-3) (pbl § 12-7, nr.1)

Området gis en form for opparbeidelse ved tilsåing og beplantning. Innenfor AVG1 skal det opparbeides beplantning i flere sjikt. Innenfor AVG2 tillates etablert støyskjerm iht.støyutredning.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 3)

6.1 Turvei G1-2

Områdene G1-2 utgjør Glommastien med tilhørende sideareal.

Områdene skal være tilgjengelig for allmenheten og skal opparbeides parkmessig. Glommastien skal ha fast dekke, utføres med holdbare og lettstelte materialer og ha samme bredde som eksisterende turvei sørover mot sentrum. Allmenhetens tilgang til Glommastien skal tinglyses.

§ 7. SIKRINGSSONER (PBL § 12-6)

7.1 Innenfor frisisikttrekant tillates ikke etablert beplantning eller konstruksjoner/ installasjoner høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

7.2 Innenfor flomfaresone H320 tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom satt til kotehøyde 2,5 m, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i TEK (pbl § 11-8 bokstav a).

7.3 Innenfor hensynssone bevaring natur miljø H560 skal trær oppført i Naturdatabasen som "lokalt viktig naturtype" bevares.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4175

Sameiet Bellevue Brygge

Velkommen til Årsmøte i Sameiet Bellevue Brygge

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

Digital avstemning

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på

<https://vibbo.no/4175>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokolltaker
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tilstøvalgte
7. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bellevue Brygge

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomqvist er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to flere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Roger Lohne og Andreas Skarsem er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

3 av 19

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Semeit Bellevue Brygge - årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret 2023/24 foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Årsaken forslag om økning

- Gjøre det mer attraktivt å sitte i styret. Styret og valgkomiteen opplever interesse og etterspørsel for å sitte i styret

- Øyespelle arbeidsomfanget

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 252 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

På valg: Roger Hansen Lohne og Andreas Skarsem

Innstilling

Roger Hansen Lohne innstilles til gjenvalg. Andreas Skarsem er flyttet og Anne Skumnes har sagt ja til å bli nytt styremedlem.

Christian Wængen innstilles som nytt varamedlem

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Valges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem

- Anne Skumnes
- Roger H. Lohne

4 av 19

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

- Christian Wanger

Sak 7

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Thor Hauge

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

- Fredrik Rivenes

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johann Klüwer	Riverside 18
Styremedlem	Lisa Bjerke	Riverside 14
Styremedlem	Roger Hansen Lohne	Riverside 14
Styremedlem	Andreas Skarsen	Riverside 20
Varamedlem	Anne Skumsnes	Riverside 18

Valgkomiteen

Thor Hauge	Riverside 18
Fredrik Rivenes	Riverside 14

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post bellevuebrygge@styrerommet.no eller via Sameiet Bellevue Brygges nettside Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bellevue Brygge

Sameiet består av 116 seksjoner.
Sameiet Bellevue Brygge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923314180, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 208 bnr. 1832.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bellevue Brygge har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styrets oppgaver er mange og varierte. Styrets løpende drift inkluderer blant annet:

- Drift og vedlikehold av beboerportalen VIBBO
- Løpende oppfølging av økonomi
- Løpende beboerservice, behandling av forespørsler og henvendelser fra beboere til styret
- Oppfølging av serviceavtaler og andre tjenesteleverandører
- Drift av oppfølging av uteanlegg

- Oppfølging utskifting av filtre i garasje og leiligheter
- Koordinering av regelmessig feing i garasje
- Rusken-aksjon i sykkelbodene
- Løpende oppdatering av navn på porttelefoner og postkasser
- Elektronisk avlesning varmtvann, følge med på energiforbruk, distribuere avregning

Det har vært gjennomført 9 styremøter. Sakene som har blitt behandlet er herunder (ikke uttømmende):

- Oppfølging kvalitet på arbeids skjetselsområde og inngåelse av ny avtale
- Implementering og oppfølging av nytt prissystem på elbilladere
- Gjennomgang av alle serviceavtaler, utløp, eventuelt behov for reforhandling av avtalene
- Oppdatering av eksisterende TV- og bredbåndsavtale, inkl. installasjon av nye modem/aksesspunkt
- Utarbeidet retningslinjer for valgkomiteen arbeid, i samarbeid med valgkomiteen
- Gjennomført kontroll av lekeplass og tiltak for utbedringer
- Vurdere behov for serviceavtale internkontroll av elektrisk installasjon i fellesarealer
- Vurdere omfanget av forestående vedlikehold for kommende periode, og et eventuelt behov for utvidet vedlikeholdsfond

Styret har meldt inn følgende reklamasjonssaker som det arbeides med løpende:

- Laminatslipp balkongglass
- Utglidning trapp fra fellesareal mellom blokker ned til Glommastien
- Vanngjennomtrengning i garasje
- Ventilasjon over stekeplater og komfyr

Disse sakene følger BaneNor Eiendom opp mot Ove Skaar og eventuelle underleverandører.

Styret har i tillegg avholdt et beboermøte.

Styret oppfordrer for øvrig til at beboerne setter seg inn i informasjon som ligger på VIBBO. Her ligger mye nyttig informasjon for deg som beboer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ingen avvik av betydning fra budsjett for 2023, hverken for inntekter eller kostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.641.662, hvilket er solid.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.285.000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Vannavgift øker med 30,5 %, avlopsavgift øker med 24,1 %, renovasjon øker med 14,4 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene for fellesarealene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS er økt med 3 % fra 1.1.2024.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økninger fra 1.1.2024: Felleskostnader økte med 5,92 %, garasjeleie og media kostnader (TV/bredbånd) ble uforandret ikke. A konto fjernvarme økte 5 %.

Til årsmøtet i Sameiet Bellevue Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bellevue Brygge som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylter årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps praksis i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grårum

T: 023 16, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforberedelse

Vedlegg 1

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 18. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS



Linda K. Arnesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET BELLEVUE BRYGGE
ORG.NR. 923 314 180, KUNDENR. 4175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 951 620	3 566 160	3 952 000	4 225 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 951 620	3 566 160	3 952 000	4 225 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 905	-28 905	-29 000	-29 000
Styrehonorar	4	-205 000	-205 000	-205 000	-205 000
Revisjonshonorar	5	-9 125	-7 125	-10 000	-10 600
Forretningsførerhonorar		-192 335	-188 565	-204 000	-216 240
Konsulenthonorar	6	-4 300	-5 625	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-881 247	-775 557	-1 099 000	-847 094
Forsikringer		-217 530	-201 115	-221 000	-243 100
Kommunale avgifter	8	-1 028 083	-818 042	-888 000	-1 134 270
Energiforbruk	9	-72 294	-152 455	-120 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-558 993	-558 996	-559 000	-555 408
Andre driftskostnader	10	-657 804	-616 725	-589 500	-965 170
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 855 616	-3 558 111	-3 924 500	-4 190 882
DRIFTSRESULTAT		96 004	8 049	27 500	34 118
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 988	9 731	0	15 000
RES. FINANSINNTJ.-KOSTNADER		22 988	9 731	0	0
ARSRESULTAT		118 992	17 780	27 500	49 118
Overføringer: Til opptjent egenkapital		118 992	17 780		

SAMEIET BELLEVUE BRYGGE
ORG.NR. 923 314 180, KUNDENR. 4175

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 005	10 587
Kundefordringer		0	2 737
Forskuddsbetalte kostnader		97 460	89 366
Andre kortsiktige fordringer	12	52 617	118 033
Driftskonto OBOS-banken		1 629 908	1 163 283
Sparekonto OBOS-banken		625 000	608 547
SUM OMLØPSMIDLER		2 413 990	1 992 553
SUM EIEDELER		2 413 990	1 992 553
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 641 661	1 522 670
SUM EGENKAPITAL		1 641 661	1 522 670
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 914	80 228
Leverandørgjeld		235 916	253 467
Påløpte kostnader		51 782	45 031
Energilavregning	13	444 716	90 948
Annen kortsiktig gjeld		0	210
SUM KORTSIKTIG GJELD		772 328	469 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 413 990	1 992 553
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 17.4.2024

Styret i Sameiet Bellevue Brygge

Johann Kløwer /s/

Lisa Bjørke /s/

Andreas Skarsem /s/

Roger Hansen Lohne /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 240 212
Mediakostnader	555 408
Garasje	156 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 951 620

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 905
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 905

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 205 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
SUM KONSULENTHONORAR	-4 300

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 262
Drift/vedlikehold VVS	-344 766
Drift/vedlikehold elektro	-22 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 731
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 829
Drift/vedlikehold brannsikring	-105 008
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 273
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 751
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-502
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-881 247

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomskatt	-39 300
Kommunale avgifter	-988 783
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 028 083

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-67 539
Andre fyringskostnader	-4 756
SUM ENERGI / FYRING	-72 294

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Verktøy og redskaper	-7 886
Driftsmateriell	-2 510
Vaktmester tjenester	-598 206
Renhold ved firmaer	-28 590
Andre fremmede tjenester	-5 507
Trykksaker	-7 000
Andre kontorkostnader	-793
Telefon, annet	-345
Bankgebyr	-4 168
Velferdskostnader	-799
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-657 804

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 453
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	244
SUM FINANSINNTEKTER	22 988

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesak	52 617
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	52 617

NOTE: 13

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 737 013
SUM INNTEKTER	-1 737 013

KOSTNADER

Techem	76 836
Fjernvarme	1 215 461
SUM KOSTNADER	1 292 297

SUM ENERGIAVREGNING	-444 716
----------------------------	-----------------

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr. 7157953. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret i sameiet Bellevue Brygge som tar det videre med Tryg Forsikring.

Selvom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt. Benyttes dette skjemaet, må utfylt skjema leveres styret innen 12.5. kl. 9.00

Årsmøtet åpnes 6.03.24 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 12.03.24
Selskapsnummer: 4175 Selskapsnavn: Sameiet Bellevue Brygge

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Edvin Blomkvist er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Roger Lohne og Andreas Skarsem er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 232.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Skumsnes

☐ Roger H. Lohne

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christian Vliangen

Sak 7 Valgkomité

Medlem 1 valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Thor Hauge

Medlem 2 valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Fredrik Rivenes



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammerborg torv 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oelf@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Bellevue Brygge

Organisasjonsnummer: 923314180

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 12. mai kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 61

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Roger Lohne og Andreas Skarsem er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret 2023/24 foreslås satt til kr 252.000.

Styrets innstilling

Årsaken forslag om økning

- Gjøre det mer attraktivt å sitte i styret. Styret og valgkomiteen opplever lav interesse og etterspørsel for å sitte i styret

- Gjenspeile arbeidsomfanget

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 252.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

På valg: Roger Hansen Lohne og Andreas Skarsem

Innstilling

Roger Hansen Lohne innstilles til gjenvalg. Andreas Skarsem er flyttet og Anne Skumsnes har sagt ja til å bli nytt styremedlem.

Christian Wængen innstilles som nytt varamedlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Roger H. Lohne (52 stemmer)

Anne Skumsnes (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roger H. Lohne

Anne Skumsnes

Valgmedlem (1 år)

Christian Wængen (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christian Wængen

7. Valgkomite

Medlem 1 valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Thor Hauge (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Thor Hauge

Medlem 2 valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Fredrik Rivenes (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Fredrik Rivenes

Protokollen signeres av:

Roger Lohne /s/

Jan Edvin Blomkvist /s/

Andreas Skarsem /s/

VEDTEKTER

for

Sameiet Bellevue Brygge

Vedtektene er fastsatt ved seksjoneringen av sameiet, sist endret på årsmøte 8.6.2020.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bellevue Brygge. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1.2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 116 boligseksjoner og 1 næringsseksjon/parkering (seksjon 117) på eiendommen gnr. 208, bnr. 1832 i Fredrikstad kommune.

Næringsseksjon nr 117 (parkering) består av 21 p-plasser og organiseres som ett tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 117 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv. Se også vedtektenes pkt 4.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private uteareal/markterrasse
- P-plasser
- P-plasser tilhørende næringsseksjon/parkering

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

1.3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser seksjonert som tilleggsareal er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon nr 117 (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser i seksjonen. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssekunden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dagn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie inntil 30 dagn sammenhengende.

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplenting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om begrensning av høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsrådet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Tinglyst gjensidig bruks- og adkomstrett og vedlikeholdsplikt for uteområder
I forbindelse med organiseringen av prosjektet Sameiet Bellevue Brygge, gnr 208 bnr 1832 og det fremtidige boligprosjektet på naboelendommen «Kaia» gnr 208, bnr 1668 er det tinglyst erklæring om rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk, herunder felles lekeplasser, felles utomhusområder og havnepromenade. Havnepromenade skal også være tilgjengelig for almenheten.

Sameiet Bellevue Brygge og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til evt fremtidig fradeling/overføring av areal for havnepromenade til sameiet.

3-2 A Bruksrett og adkomstrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene i eiendommene.

3-2 B Drift og vedlikehold

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i tinglyst erklæring. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (ekskludert fellesareal) på eiendommene.

3-2 C Organisering

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fattet beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsrådet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 142 parkeringsplasser i kjeller.
121 p-plasser seksjonert som tilleggsareal.

21 p-plasser inngår i egen næringsseksjon i sameiet, seksjon 117, som utgjør et tingsrettslige sameie mellom eierne av denne.

4-2 A Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsareal.

Parkeringsplass seksjonert som tilleggsareal til boligseksjonen følger boligseksjonen ved salg.

Parkeringsplass seksjonert som tilleggsareal kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for resekjonering. P-plass med bod i bakkant må selges samlet. P-plass med bod i bakkant kan bare selges hvis seksjonseier disponerer annen bod i sameiet.

4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering

Eierandel i næringsseksjon nr 117 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Bellevue Brygge bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Bellevue Brygge eller til seksjonseiere i det fremtidige boligprosjektet «Kaia» gnr 208 bnr 1668, eller til eierseksjonssameiene selv.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Vedlikehold

Sameiet Bellevue Brygge er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 117, ift næringsseksjonens vedtekter vedlegg 1, og garasjeanlegget med p-plasser seksjonert som tilleggsareal inklusiv adkomst-, kjørebane og parkeringsarealer.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, med likt beløp pr p-plass den enkelte eier disponerer, uavhengig om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon nr 117 (parkering).

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/felling
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- oppmerking av p-plasser
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- snøsmelteanlegg til garasjekjeller
- GSM-key eller tilsvarende

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan skilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Særskilte administrasjonskostnader for næringsseksjon nr. 117 skal dekkes av de ideelle eiere i denne.

Ideelle eiere i næringsseksjon nr. 117 skal innbetale felleskostnader for p-plass til Sameiet Bellevue Brygge.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier eller sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4.6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier/sameier å bytte parkeringsplass, uavhengig om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon 117. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Eier av ideell andel i næringsseksjon 117 som ikke eier boligsseksjon Sameiet Bellevue Brygge har ikke rett til å kreve bytte. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av sekers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også andre tilleggsdeler til bruksenheten enn parkeringsplassene, jfr punkt 4-3.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med kammer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet må gjennomføre utvendig vindusvask to ganger i året da ikke alle vindusflater ikke er tilgjengelig fra innsiden.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også områder som deles med naboeiendommen Kaia, så som felles uteområder, lekeplasser og havnepromenade, jfr erklæring tinglyst av XX.XX.XXXX, se vedtektenes pkt 3-2.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, panteløsighet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Fellesskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, skal fordeles med likt beløp pr p-plass den enkelte eier disponerer, uavhengig om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon nr 117 (parkering) se § 4-4.

Kostnader til fjernvarme inngår i fellesskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av fellesskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en fellesskostnad og innbetalinger skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av fellesskostnader, forsettlig vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge enverven å selge en boligseksjon som er envervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratrelsen. Ved fratrelsen må foretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller foretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samvær med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9.6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon nr 117 parkering har ikke stemmerett.

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

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

9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10.1 Forretningsfører

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

10.2 Regnskap og revisjon

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

10.3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11.1 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11.2 Endringer i vedtektene

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

11.4 Generelle plikter

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

11.5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Eiendommen er første byggetrinn i et større utviklingsprosjekt.

Innvi utbyggingsprosjektet i sin helhet er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/ting med mer som er nødvendig i anleggsperioden.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettseterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling på årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Bellevue.

Vedlegg 1: Vedtekter for næringsseksjon 117

ooOoo

Trivsels/ordens-regler for Sameiet Bellevue Brygge Vedtatt 27.02.2023

1. Formål og omfang

Formålet med trivsels/ordens-regler er å skape trivsel, orden, ro og trygghet i sameiet. Å bo i et sameie innebærer å innrette seg etter felleskapets interesser og regler. Man plikter derfor å følge trivsels/ordens-reglene og er ansvarlig for at de overholdes av andre som gir adgang til leiligheten.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken

22:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, være høylytt prat eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenesterende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres på hverdager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboere må sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende, slik at vann og avløpsrør ikke fryser.

Avtrekkssventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Beboere må opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Dør inn til egen leilighet er branndør og det skal folgelig ikke bores i den. Beboere plikter straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker e. l. i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Sameiere må søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer (f.eks. å sette opp markise, plåtting, levegg, parabolantenne, varmepumpe, jacuzzi osv.), jf. vedtektenes punkt 3-1(5).

Ved søknad om endringer som er omfavnet av vedtektenes punkt 3-1 (5) skal følgende rutine gjelde:

1. Sameier må før endringer/tiltak iht. vedtektenes pkt. 3-1 (5) iverksettes, skriftlig søke styret om tillatelse. Styret skal ta til vurdering hvorvidt styret selv skal behandle saken eller om saken skal opp til årsmøte.
2. Søknaden må inneholde en beskrivelse og illustrasjonstegninger eller bilder av elementene i tiltaket som søkes gjennomført. Det anbefales at utforming og fargevalg er i tråd med den arkitektoniske stilen til sameiet.
3. Tekniske undersøkelser om hvorvidt tiltaket kan gjennomføres må innhentes av søker, og søker må ta de økonomiske kostnadene dette evt. medfører.
4. Tiltak/endringer som berører naboer krever skriftlig samtykke fra berørte naboer. Dersom det ikke er klart hvilke naboer som berøres må saken opp til årsmøte slik at alle naboer som føler seg berørt kan uttale seg om saken/delta i den endelige avgjørelsen.
5. Styret/årsmøte skal så vurdere om det søkte tiltaket kan tillates.
6. Før et evt. tiltak kan iverksettes skal det foreligge et skriftlig samtykke fra styret/årsmøte.

Bruk av balkong/terrasse

Blomsterkasser må ikke settes opp på utsiden av balkong/terrasse.

Feling, spyling og snømåking på balkong/terrasse, må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det må tas hensyn ved vanning av planter slik at det ikke renner ned skittent vann på balkongen/terrassen under. Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller ut av vindu er ikke tillatt. Balkonger/terrasser kan ikke benyttes som lagringsplass for søppel e.l. Det er ikke anledning til å lage hull i fasaden på yttervegg.

Julepynting

Enhver sameier kan pynte til jul på egen balkong/terrasse.

Hvitt lys som ikke blinker kan benyttes, og pass på at det ikke lyser inn til andre beboere.

Benyttes granbar skal dette plasseres slik at det ikke kan falle ned på naboens balkong. Nek og frø er ikke tillatt.

Julepynt ute kan være oppe i tidsrommet fra første søndag i advent til senest 15. januar.

Grilling på balkong/terrasse

Gassgrill kan benyttes på egen balkong/terrasse. Grillen må alltid brennes ren eller rengjøres etter bruk - dette for å unngå stekes og røyk. Røyk som sliver inn i leiligheten, kan utløse brannalarmen. Påse også at det ikke sliver røyk inn i ventilasjonsanlegget.

Kullgrill og engangsgrill kan ikke benyttes verken på området rundt byggene eller på balkong/terrasse.

Gass og bensin skal ikke oppbevares i kjelleren.

Propangass må oppbevares i friluft på egen balkong/terrasse (ikke i kjellerbod). Bensinkanner kan ikke oppbevares i kjeller.

4. Fellesarealer

Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesdører skal alltid være låst.

Fellesarealer utenfor egne boder og garasjeplasser skal holdes frie for private gjenstander. Det er ikke tillatt å henge opp noe på veggene i fellesarealer. Oppslagstavla kan benyttes til å henge opp informasjon dersom det er nødvendig.

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesarealer.

Vaktmester

Sameiet har engasjert vaktmester som har definerte oppgaver i fellesarealer. Kommunikasjon med vaktmester skal gå via styret. Feil eller mangler i fellesområder meldes styret.

Avfall

Det oppfordres til å kildesortere alt avfall. I enden av bygg D er det satt opp søppelhåndtering for papp/papir, restavfall, glass og metall, og plast.

Plastavfall

All plast som kastes i egne oppstilte plastdunker må være ren, luktfri og uten matrester. Plast med matrester skal kastes i restavfall, da det genererer lukt og kan tiltrekke seg dyr. Sorte store plastsekker skal legges i kommunens plastsekker. Isopor skal kastes i restavfall. Viser til informasjon fra Fredrikstad Kommune om kildehåndtering. Se link:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/en/tjenester/Bolig-bygg-eiendom/avfall-gjenvinning/kildesortering/>

Inngangsdør og heiser.

Heisdørene og inngangsdørene skal ikke blokkeres. De er utstyrt med sensorer som kan skades ved blokkering. Spesielt heisdørene er sensitive.

Navn på postkasse, ringeklokke og på utsiden av ytterdør.

Navn på postkasse, ringeklokke og skilt ved egen inngang fås ved å sende mail til styret.

Nøkler

Alle dørene til bygningene er sikret med systemlås med tilhørende nøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Alle beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn i bygget. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.

Aviskurver

Sameiet oppfordrer beboere til å kildesortere gammel reklame som blir liggende igjen i aviskurvene.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. Det er parkering kun i kjeller. Det er ikke tillatt å parkere mellom byggene. Det gjelder alle typer biler, motorsykler og mopeder. Det er tillatt med av- og pålossing ved inngangspartiene.

Brannvesenet, politi, og sykefrakt skal til enhver tid ha tilgang til utrykningsplassene foran hvert bygg.

6. Garasjeanlegg

Inn- og utkjøring skal foregå på en hensynsfull måte, parkering må ikke være til hinder for andre.

Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre eiere. Det er ikke tillatt å vaske bil, tilhenger, sykler e.l.

Det er ikke anledning til å drive verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som kan tilgrise gulv eller tette drenering av felles sluk, ei heller sage, snekre eller andre aktiviteter som avgir vesentlig støv.

Felles sykkelboder skal ikke benyttes til lagring av sykler som ikke brukes regelmessig. Sykler som ikke brukes må settes i egen bod. En sameier kan av styret bli pålagt å fjerne sykkelen fra felles sykkelbod. Det er ingen faste plasser i sykkelbod. Sykkellåser kan ikke benyttes for å holde av ledige sykkelplasser. Disse vil bli fjernet. Styret kan etter varsel til sameier fjerne sykler.

Oppbevaring av gjenstander/objekter i garasjeanlegg

Inngangsdøren ved siden av garasjedøren skal alltid være låst.

I garasjeanlegget har hver eier en bod og det antall parkeringsplasser man har betalt for.

Det er ikke anledning til å benytte garasjen til oppbevaring av møbler. Dette vil bli fjernet dersom eier ikke innen rimelig tid fjerner det selv.

Dersom en har bil og tilhenger må dette få plass på egen parkeringsplass.

Parkering i garasjen for moped/motorsykkel

I utgangspunktet skal scooter/moped/motorsykkel mv. stå på egen parkeringsplass, men midlertidig er det mulighet for å sette kjøretøyet på parkeringsplass nr. 80.

Sykkelparkering i garasjen

Det er to sykkelboder i kjelleren og disse skal alltid være låst.

Sykelboden nærmest bygg A har en glitterdør med lås hvor systemnøkkelen passer. Låsen må fysisk låses da det ikke er smekklås på den.

7. Uteområdene rundt byggene

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, samt å verne om beplantning, krakker og lekeområder.

8. Dyrehold

Det er tillatt med hund/dyr i sameiet. Av hensyn til både beboere og beplantning skal hunder holdes i stramt bånd og ikke markere/gjøre fra seg på grøntområdene eller sandkasser. Båndtvang gjelder innenfor sameiets område hele året.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Eier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Eiendomsbeboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtrødelse av trivsels/ordens-reglene eller mangel på aktsomhet.

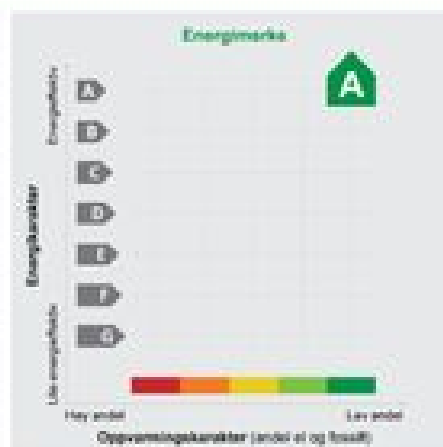
Den som bryter husordensreglene blir ilagt advarsel av styret. Hvis det er leietaker som bryte husordensreglene, vil styret sende kopi av denne til utleier, som er ansvarlig for at leietaker innretter seg etter de til enhver tid gjeldende regler.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Riverside 10
Postnr	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Leilighetsnr	
Gm	208
Gm	1822
Sammenst	88
Fasens	
Bygn. nr.	300817666
Bolignr	H0402
Sammenst	42019-1062181
Dato	14.10.2019

innmeldt av: COWI v/ Petter Kraker



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningsstype: LEILIGHET
Byggeår: 2019
BRA: 66,0

Dato for lekkasjetett-
måling: 06.06.2019

Type bygg: Nybygg
Energieregler
(TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utført av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMEN - 6.012

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

Om grunnlaget for energiløstesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiløstester i skjembildet "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 pristilsettselsen. Det kan når som helst lage en ny energiløstest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Sporsmål om energiløstesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger)

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiløstest

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Riverside 16	Gnr: 208
Postnr/Sted: 1606 FREDRIKSTAD	Bnr: 1832
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 56
Bolignr: H0402	Festegn:
Dato: 14.10.2019 09:52:16	Bygnnr: 300617686
Energimerkesnummer: A2019-1062781	
Ansvarlig for energiløstest:	
Energimerking er utført av: COWI v/ Flørbjørn	
Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (Invis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsidentid	6282580041
Byggidentid	587632853
Bruksenhetsidentid	587635178
Adressidentid	587625221
VegAdressidentid	17555276
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunnr.	0106
Gnr.	208
Bnr.	1832
Snr.	56
Fnr.	
Gateadresse	Riverside 16
Postnummer	1606
Poststed	FREDRIKSTAD
Bygningsnr.	300617686
Bolignr.	H0402
Beskrivelse boligbygning	
Dato til opprøst	07.10.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategorid (NVE-ID)	2
Bygningsstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pålag energivurdering	Ja
Kjøleanlegg	Ja
Er vurdering oppløst	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiløstest

Dato for oppløsting	
Varmeanlegg	Ja
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsting	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsting	
Ventilasjonsanlegg	Ja
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsting	
Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	169 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	54,2 Wh/(m²·K)
Løkasjetall	0,42 l/s
Dato for måling av løkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.08.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftsiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftsiden	1,70 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftsiden	1,29 m³/(m²·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatter)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftsiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(s)
Driftstider, antall timer i døgnet med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiløstest

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (gR/S/V/N)	0,06
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,34
Oppvarmingsystem(er)	Fjernvarme,
Varmefordelingsystem	Vannbåren oppvarming/Punktoppvarming,
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevarm som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevarm som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevarm som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpearbeid	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevarm som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiløstest

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevarm som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,800
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevarm som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevarm som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energikilde	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energikilder	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevarm som dekkes av et varmesystem basert på andre energikilder	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energikilder	0,98

Klimastasjon / kilde	Rygge (Meteotorm)
Dato for beregning	7.10.2019
Referanse til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for anvendelse av normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	Programbyggeme
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	COWI
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS
NettoEnergiBudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiløstest

Romoppvarming	15,1
Ventilasjonvarme	3,8
Varmtvann	20,8
Vifer	4,7
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
Totalt nettoEnergiebehov	82,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5684 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3453 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5407 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	2516 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3168 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5684 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,3 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Riverside 16 - Nabolaget Cicignon - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

 Cicignon fergeleie Linje 803	5 min  0.4 km
 Fredrikstad stasjon Linje 199	10 min  0.7 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min  0.8 km
 Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	24 min  1.7 km
 Oslo Gardermoen	1 t 42 min 

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	7 min  0.5 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	6 min  2.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min  2.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	12 min  0.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	21 min 

Ladepunkt for el-bil

 Apenesfjellet P-hus	19 min 
 Fredrikstad Supercharger	19 min 



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

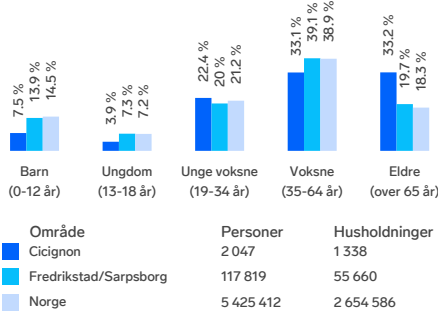
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min  0.9 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	23 min  1.7 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min  1.9 km

Dagligvare

Joker Lislebyveien Søndagsåpent	12 min  0.9 km
Kiwi Kråkerøybrua	22 min 

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Tog



Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



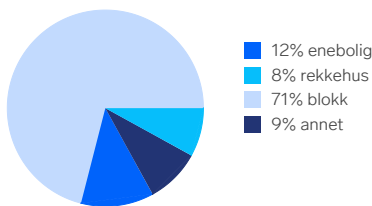
Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

Sport

 Cicignon u.skole - aktivitetshall Aktivitetshall	6 min  0.5 km
 Tollbodplassen - grusbane Fotball	9 min  0.7 km
 Centrum Helsestudio	19 min 
 SATS Fredrikstad	23 min 

Boligmasse



«Kort vei til alt»

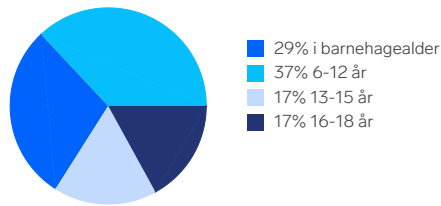
Sitat fra en lokalkjent



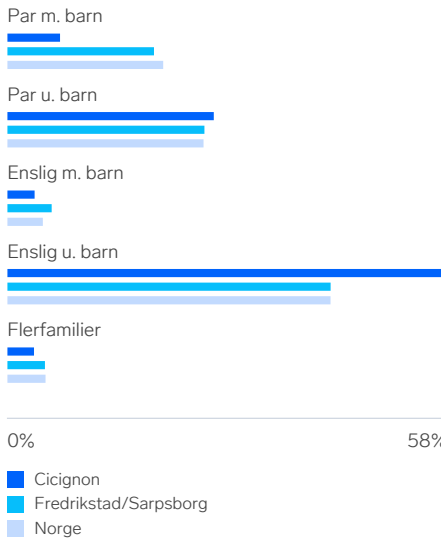
Varer/Tjenester

 Torvbyen	23 min 
 Boots apotek Kråkerøy	19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

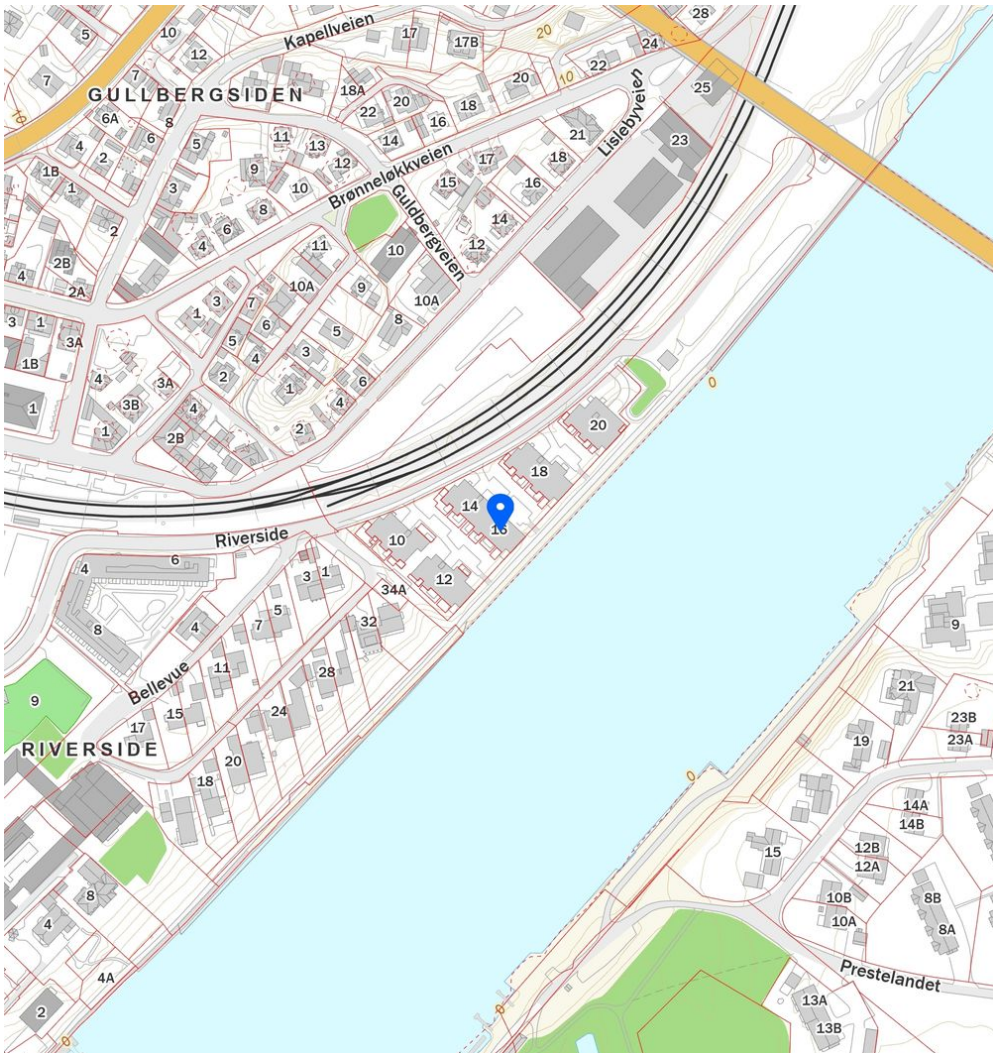
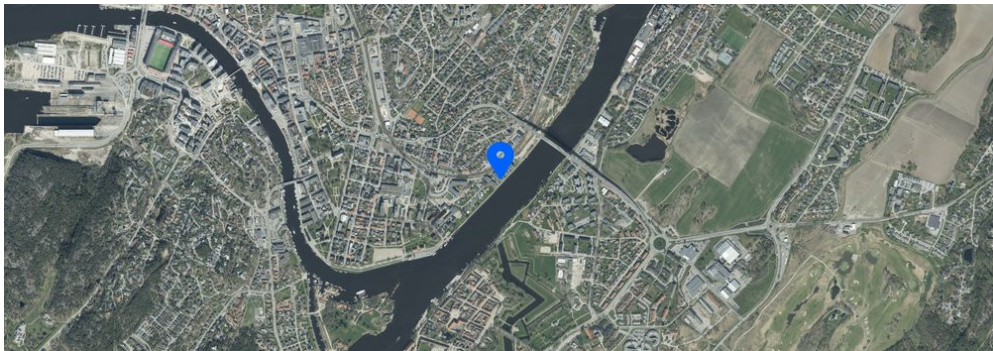


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 eiendom (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 TEPPE 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring

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

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er den ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forventet ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er god sannsynlighet for at du har påberøpt kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvender.

Innboforsikring

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

Flyteforsikring

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

Uhell

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

Skadestruktur, mus og rotter

Får du skadestruktur, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For risikoprikk/bekjempelse er vedlagt eller kasserelast.

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjesnummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

Dersom du skal møde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider tryg.no/tryk

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (uavhengig informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.tryg.no/forsikring/partnere/buyure

Levsmålerinformasjon og godkjennelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buyure AS. Buyure er registrert som et forsikringsgjeldsbrev av Tryg i Finansforbundet, virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring/kub for dem.

I forbindelse med innleggelsen av avtale om overnevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsgjeldsbrevet godkjennelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetakets avtaler av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjesnummer 4020 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer 4140 kroner

Honorar til Buyure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buyure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksnummeret NO 822 997 252
post@buyure.no

Klagemuligheter

Trykkløst og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg, vil ønske å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enkelt og hurtig for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: www.tryg.no/tryk-klage/kvalitet

Buyure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsgjeldsbrevet levert av Buyure har du anledning til å sende en klage til Buyure. Buyure AS Munkedamsveien 45, 0250 Oslo klage@buyure.no

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda. Postboks 53, Skøyen 0213 Oslo Telefon: 231 31 960 www.fin.no

Løvgivning og veier

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. I saker i forbindelse med forsikringsavtaler avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med uavvikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket rettssystem som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Du kan få beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiering for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiorordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiorordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og brann og ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiorordningen skal ikke dekke forsikringskrav over 20 millioner kroner for hvert krav for hver skadetilfelle. Merk særlig at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiorordningen se forskrift om finansforbund og finansforbund av 08.12.2016 (FOR2016-12-08-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her: [Annullert i Tryg Forsikring](http://www.tryg.no/tryk)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetak Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsejon som skadeforsikringsforetak fra det danske Finansforbundet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under ledelse fra det danske Finansforbundet og det norske Finansforbundet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse: Postboks 7070, 5020 Bergen. Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260664 og med adresse: Klausdøbrøve 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.



Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Adresse, gnr/bnr/snr/fnr, evt. annen eksakt betegnelse – (ved andelsleiligheter; andelsnr og/eller adresse)

Kjøpesum, med mur-og nagelfaste innredninger – og i den stand den befant seg ved besiktigelsen:

Kr.

+ vanlige omkostninger (som beskrevet i salgsoppgave fra Stavlund as)

FINANSIERINGSPLAN

Ved kontraktens underskrift 5%, min. kr. 100 000,-

Lån i

Egenkapital

Sum

Egenkapital består av følgende:

☐ Salg av eiendom

☐ Disp. kontantbeløp/bankinnskudd el. lign

☐ Annet

VIKTIG, BUDFRIST, OVERTAGELSE, FORBEHOLD M.M.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Dette kjøpetilbudet står ved makt t.o.m. _____ kl _____, og er bindende for meg/oss frem til dette tidspunkt.

Dersom kjøpetilbudet innen denne frist blir akseptert av selger, foreligger det en bindende avtale mellom partene og forpliktelse til å inngå endelig kjøpekontrakt, basert på Stavlund as sitt standar kontraktsformular (asis). Et akseptert kjøpetilbud er således å forstå som en midlertidig kjøpekontrakt.

Kjøpetilbudet er gitt med følgende forbehold: _____

- ☐ Jeg er innforstått med at tilbudet ikke kan trekkes tilbake dersom det har blitt meddelt selgeren, med mindre selgeren skriftlig samtykker i dette.
- ☐ Jeg har lest meglers salgsoppgave for eiendommen med dens vedlegg, og har gjort meg kjent med de reguleringsmessige forhold i området.
- ☐ Jeg er kjent med at megler ikke kan formidle informasjon om kjøpetilbud som er gitt med kortere svarfrist enn kl 1200 påfølgende arbeidag, etter siste annonserte visnings slutt. Etter dette formidles ikke bud med kortere frist enn 30 min.

Megler er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innebærer også at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektige for disse. Tilsvarende gjelder for fysiske personer som direkte, eller indirekte kontrollerer mer enn 25% av eierandelene, eller stemmene i et selskap.

BUDGIVERE

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Adresse:
Telefon:	Telefon:
Mobil:	Mobil:
E-post:	E-post:

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

den

20

Underskrift

Underskrift

STAVLUND

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.

