

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ths.W.Schwartz gate 23
1606 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 300/1284
Seksjonsnr. : 1
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 54 m² (BRA-i: 49 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 54 m²

Befaring

Befaringsdato: 22.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.12.2025
Referansenummer	15077832
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0175
Hjemmelshaver/selger	Erich Holm Thygesen
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Erich Holm Thygesen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	2°C
Rapportdato	26.12.2025

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Ths.W.Schwartz gate 23
Postnummer/sted	1606 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	300/1284
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 790 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2008.		

Byggemåte

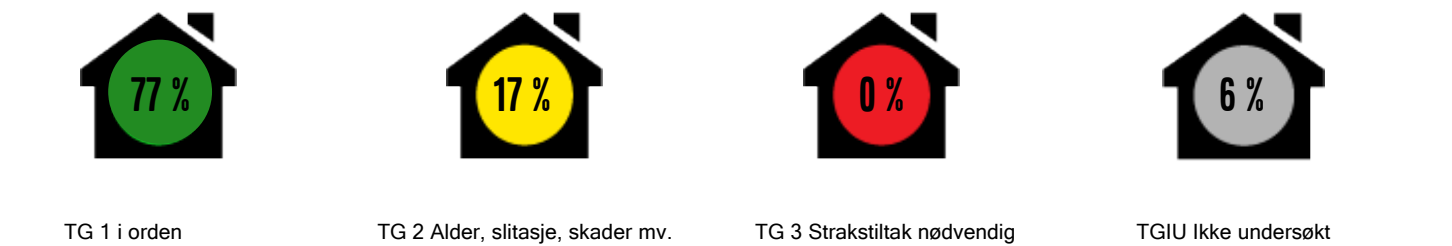
Selveierleilighet tilhørende Schwartzgt Boligsameie, beliggende i Cicignon Nord i Fredrikstad kommune. Felles tomt for sameiet med utearealer belagt med betongheller, gressplen, diverse beplantning og sittegrupper.

Boligbygg over fire etasjer samt underetasje med parkeringsanlegg. Støpt plate på mark. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med pussede murkonstruksjoner, samt veggflater belagt med liggende trekledninger. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med kikkehull. Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Leilighet beliggende i byggets 1 etasje. Adkomst til leiligheten via felles trapperom eller med heis. Leiligheten har utvendig inngangsparti via svalgang ved vest-vendt fellesareal. Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue/kjøkken til overbygget vest-vendt markterrasse.

I tillegg disponerer leiligheten en tilliggende bod på ca 5 m2 i fellesareal i 1 etasje samt en parkeringsplass i felles parkeringsanlegg i underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom.		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken - Med åpen løsning mot stue.		Overflater gulv	8	
Øvrige rom - Entré, stue og soverom.		Overflater gulv	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

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

Rommene 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

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje.	49	5		54	11
	Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.	Tilliggende bod i fellesareal 1 etasje.			Steinlagt markterrasse.
SUM	49	5		54	11
Total bruksareal: 54 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 49 m2 P-ROM (BRA-i).

Markterrasse oppmålt til ca 11 m2 m2 (TBA).

Tilliggende bod i felles areal i 1 etasje oppmålt til ca 5 m2 (BRA-e).

Rapport

Våtrom - Baderom.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med lysmalt slett flate og lampepunkt. Vegghengt baderomsinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil, stikkontakt og belysning over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for vannrør, vannbåren gulvvarme og stoppekraner montert i vegg. Avtrekksventil i himling tilknyttet mekanisk avtrekk fra kjøkken.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon	
	TG i	Overflater gulv	En flis i hjørnet ved baderomsdør har annen fargenyanse i flisfugen. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	TG 2	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 6 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har stedvis mindre svelleskader. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtsonens plassering er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken - Med åpen løsning mot stue.

Gulvflate med vannbåren gulvvarme belagt med parkett. Malte slette veggflater. Himling i lysmalt mur/betong. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte lyse fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen kobberør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
	TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - Entré, stue og soverom.

Gulvflater med vannbåren gulvvarme belagt med parkett. Malte slette veggflater. Himlinger i lysmalt mur/betong med lampepunkt i stue/kjøkken. Himlinger i entré og soverom med lysmalte slette flater og lampepunkter. Slette innerdører. Skyvedørsgarderobe i soverom. Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventil i yttervegg i entré og vindu i soverom, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og badrom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv | Det registreres stedvise riper/hakk/merker og nyanseforskjeller i gulvenes overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1 etasje.

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

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skjevhetmåling

 **TG i** Skjevhetmåling | Største målte avvik er målt i soverom. Avviket er målt til 6 mm.

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

Vannrør av typen rør-i-rør system, kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for vannrør, vannbåren gulvvarme og stoppekraner montert i badrom. Ventilator med mekanisk avtrekk montert i kjøkken. Avtrekksventil i badrom tilknyttet mekanisk avtrekk fra kjøkken. Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Hovedstoppekran - Vannbåren varme

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den 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 2008.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget og/eller el-tilsynsrapport fra de siste fem år. Tilstandsgrad settes i henhold til NS3600.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av pussede murkonstruksjoner samt felter med liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Slett entrédør med kikkehull. Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Overbygget markterrasse.

Utgang fra stue/kjøkken til vest-ventd overbygget markterrasse på ca 11 m2. Gulvflate belagt med betongheller. Rekkverk av treverk og metall. Belysning montert i himling. Rekkverkshøyden målt til 0,92 meter.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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 tilfældige steder i leiligheten. Takhøyder målt til 2,17 meter i soverom og badrom. 2,41 meter i entré og 2,46 meter i stue/kjøkken.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke relevant.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 14.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

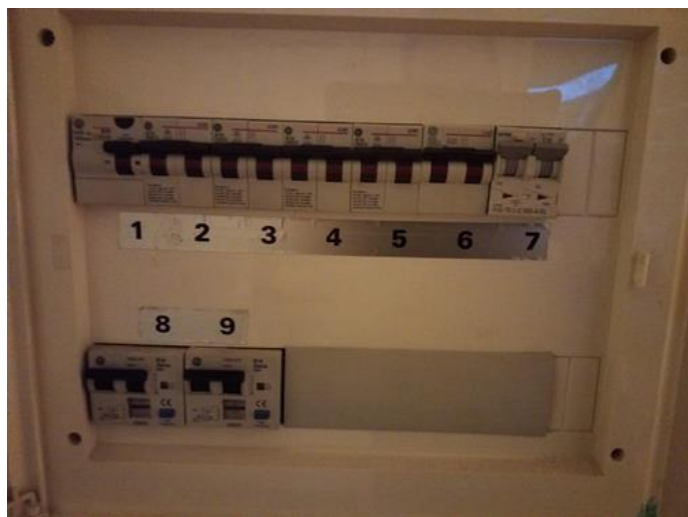
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om 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, varmpumper, 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

INSTALLATØR:		TILKOBLET	ADVARSEL !	
YIT Building Systems AS		FASE:	Abonnenten er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikringer.	
Mosseveien 16			Elektrisitetsverket har plikt til å anmelde forholdet til påtalemyndigheten.	
1610 Fredrikstad				
TLF: 69368250				
KURS NR	KURSFORTEGNELSE FOR TAVLE:	SIKRING AMPERE	TVÆRSNITT I MM ²	
1	Hovedbryter inkl. jordfeil 100ma	2x63	3x25al	
2	Lys og stikk stue og Vf.	2x16	2x2,5	
3	Lys og stikk kjøkken og del stue	2x16	2x2,5	
4	Stikk Oppvaskmaskin	2x16	2x2,5	
5	Res	2x16		
6	Res <i>Platetopp</i>	2x16	2x4	
7	Stikk Komfyr	2x16	2x4,1	
8	Lys og stikk Bad 30ma jordfeil bryter	2x16	2x2,5	
9	Stikk vaskemaskin 30ma jordfeil bryter	2x16	2x2,5	
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



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

Egenerklæring

Ths.W.Schwartz gate 23, 1606 FREDRIKSTAD

14 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ths.W.Schwartz gate 23

Postadresse

Ths.W.Schwartz gate 23

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kontraksdato 12. juni 2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, Ukjent

Informasjon om selger

Selger

Thygesen, Erich Holm

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet 1 knust flis ved inngangsdør

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lasse Holst AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje i sentralvarmeanlegget i himlingen i skapet på soverommet. Meldt til forsikringsselskap. Takstmann konkluderte med ingen skade.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I regi av sameiet

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kråkerøy rør

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i garasje

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planer om å bygge butikk på nabotomten

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Sameiet tar opp lån for å pusse opp fasader og trappegang. Felleskostnadene økte med 23,7% per mnd 1/1-26 for å kunne betjene nytt lån.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95690980

Egenerklæringsskjema

Name

Thygesen, Erich Holm

Date

2025-12-14

Identification

 **bankID** Thygesen, Erich Holm



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Thygesen, Erich Holm

14/12-2025
10:23:12

BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 300 Bnr.: 1284 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse: Ths.W.Schwartz gate 23

Gatenr: 39500

Kommune: FREDRIKSTAD

Postkrets: 1606 FREDRIKSTAD

Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:09.12.2025 kl.
10.07

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

2020/2740328-1/200

13.07.2020 21:00

HJEMMEL TIL

EIENDOMSRETT

VEDERLAG:

Omsetningstype: Fritt salg

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.

2022/422284-1/200 21.04.2022

07:45

PANTEDOKUMENT

Beløp:

Panthaver:

ORG.NR:
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2007/303958-1/200 02.04.2007 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/1317

2020/417381-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 1284
FNR: 0 SNR: 1

2024/823006-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 1284
FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Begjæring om ¹⁾

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

106 Fredrikstad kommune	
Postboks 1405	
1602 Fredrikstad	
Org.nummer 973871714	

Plass for tinglysingsstempel TINGLYST DAGBOKNR: 303958 02 APR. 2007 STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
0106	Fredrikstad	300	1284
		Festenr.	Snr.
		0	0

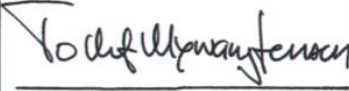
2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980779033	Aktiv Eiendom AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggsareal
1	B	45	B	13	B	74	B	25	N	12		37			49
2	B	39	B	14	B	66	B	26	N	12		38			50
3	B	39	B	15	B	39	B	27				39			51
4	B	51	B	16	B	39	B	28				40			52
5	B	51	B	17	B	39	B	29				41			53
6	B	74	B	18	B	51	B	30				42			54
7	B	66	B	19	B	51	B	31				43			55
8	B	39	B	20	B	74	B	32				44			56
9	B	39	B	21	B	73	B	33				45			57
10	B	39	B	22	B	54	B	34				46			58
11	B	51	B	23	B	48	B	35				47			59
12	B	51	B	24	B	101	B	36				48			60
Sum tellere:								1377	= nevner:	1377					

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
 Doknr: 303958 Tinglyst: 02.04.2007 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Dato	Rekvirentens underskrift

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14) g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28) Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)
--

6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).
--

7. Underskrifter		
Sted, dato Fredrikstad 20.02.07	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) (TOLLEF MYRVANG JENSSEN)  For AKTIV EIENDOM AS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Dato _____	Rekvisitens underskrift _____
---------------	----------------------------------

Kan tinglyses
 26/2.07

Meglerhuset Meum AS
 Statsautorisert eiendomsmeglerfirma MNEF
 Kirkebygga 7-4
 Postboks 22 • 1601 Fredrikstad
 Tel. 69 30 70 80 • Fax 69 31 99 25
 Org.nr. 976 303 784



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

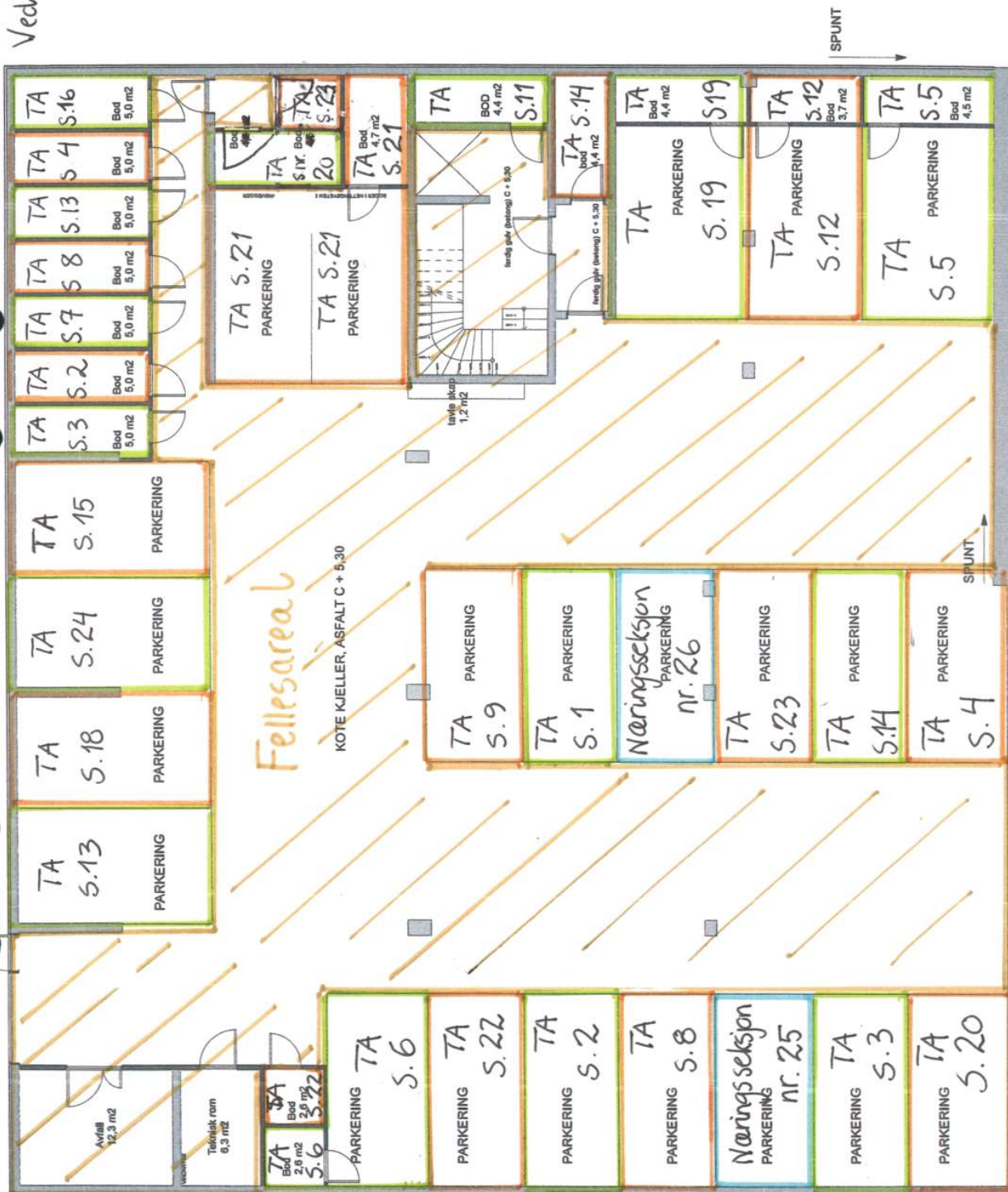
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
300	1284			Fredrikstad
Dato		Stempel og underskrift		
29.3.2007				

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Rekvirentens underskrift
------	--------------------------

Vedlegg 1



gnr. 300 bnr. 1284 Underetg.

Vedlegg 2



gnr. 300 bnr. 1284 1.etg.

Vedlegg 3



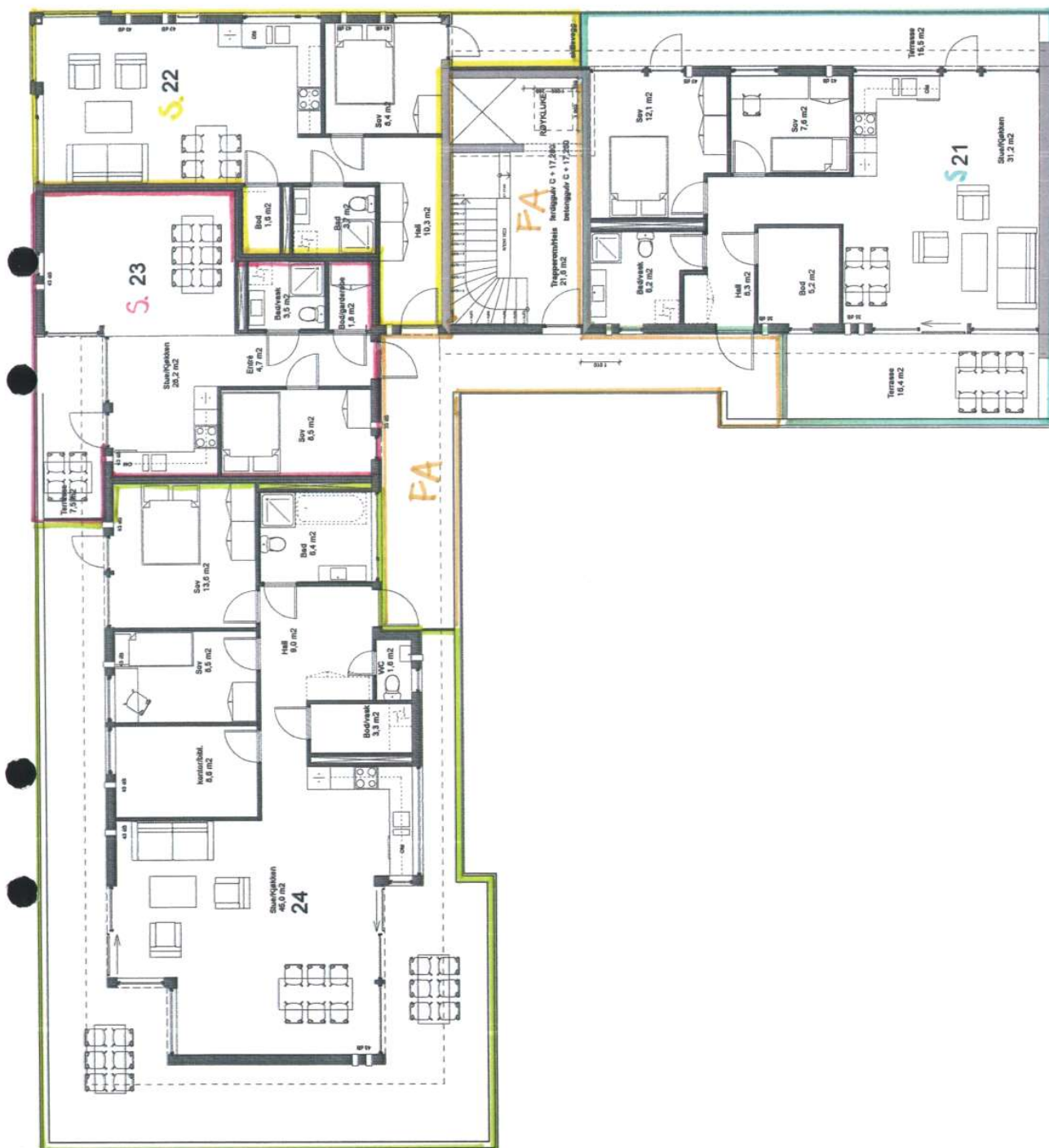
gnr. 300 bnr. 1284 2.etg

Vedlegg 4



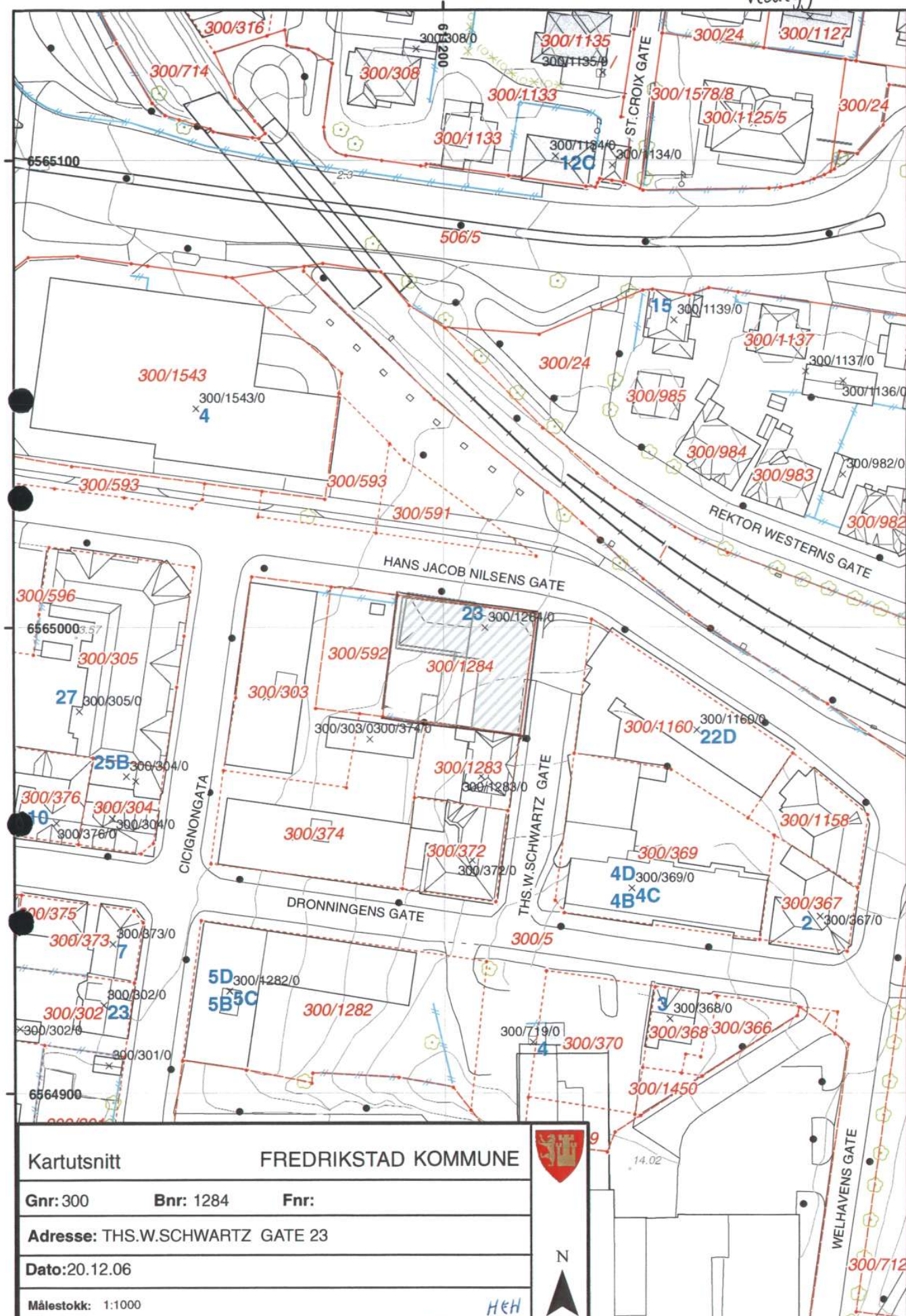
gnr. 300 bnr. 1284 3.etg.

Vedlegg 5



gnr. 300 bnr. 1284. 4.etg.

Vedlegg b



V E D T E K T E R
for
Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad, org. nr. 991 717 315

Vedtektene er sist endret på ordinært årsmøte 21.3.2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 19.06.2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 02.04.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr.300, bnr.1284 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 1 til 2 tilleggsdeler.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- 24 boder
- 22 parkeringsplasser i garasjekjeller, derav 1 næringsplass.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke juridiske personer slik det fremgår av Lov om eierseksjoner § 24.

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

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

2-2 Utleie

Ved utleie skal seksjonseier innen 2 uker før leieforholdet trer i kraft levere underskrevet "Skjema for bekreftelse for plikter ved utleie" og "Skjema for bekreftelse fra leietaker" til styret.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

(2) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser eller vedtatte ordensregler er ikke tillatt.

3-1 Ordensregler og dyrehold

(1) Se egne ordensregler for sameiet fastsatt på årsmøte.

(2) Det er tillatt med ett dyr (hund eller katt) per leilighet under forutsetning av at "Erklæring om dyrehold i Schwartzgt Boligsameie" undertegnes og overholdes. Se ordensreglene for sameiet for nærmere presisering.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, 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. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten fremgår av Lov om eierseksjoner § 32.

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 fremgår av Lov om eierseksjoner § 33.

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

5-3 Egenandel ved forsikringsskader

Seksjonseier viderefaktureres egenandel ved forsikringsskader i egen leilighet eller innenfor eiers ansvar.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet 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.

(2) Følgende kostnader likedeles:

- Mediaprodukter (kabeltv/internett)
- Dugnadsavgift

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Ved pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten følger dette av lov om eierseksjoner, §38 og §39.

8. Styret og styrearbeid

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt.

Styret skal bestå av styreleder og minst 2, høyst 4 andre styremedlemmer. Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år.

Styret plikter til enhver tid å overholde bestemmelser om styrearbeid slik det fremgår av *Lov om eierseksjoner Kapittel VII. Styret § 54-60.*

Videre plikter/skal styret i Schwartzgt Boligsameie å følge fastsatte retningslinjer for styrearbeid, slik det fremgår av disse vedtektene, samt til enhver tid å være kjent med Lov om eierseksjoner.

8-1 Retningslinjer for styrearbeid i Schwartzgt Boligsameie

(1) All kommunikasjon og informasjon til og fra styret skal gå gjennom boligsameiets e-postadresse. Dette inkluderer kommunikasjon og informasjon til og fra beboere, samarbeidspartnere, forretningsfører, bedrifter o.l.

Det er kun i unntakstilfeller sms kan benyttes som informasjonskanal fra styret, der dette omhandler korte beskjeder som haster.

(2) Ingen beslutninger, avtaler eller annet skal gjennomføres før alle styremedlemmer har vært involvert i prosessen. Dette gjelder også kommunikasjon med sameiets beboere, og svar på henvendelser mottatt på sameiets e-post.

Alle beslutninger skal vedtas av styret og skal være forankret i og ikke i strid med gjeldene lov, vedtekt eller husordensregler. Ved tvil om lovanvendelser skal forretningsfører konfereres og/eller eventuelt jurist i komplekse saker som krever dette.

(3) Ved oppdrag/arbeid/vedlikehold/innkjøp som overstiger kr.50.000,- (femtusen kroner) eks. mva. skal styret benytte tilbud/anbud fra minst 3 bedrifter.

Det skal ikke benyttes firmaer som i oppad- eller nedadstigende familielinje har tilknytning til et styremedlem.

(4) Alle dokumenter, protokoller og avtaler/kontrakter skal arkiveres elektronisk på www.styrommet.net eller tilsvarende elektroniske systemer. Originalkontrakter som ikke er signert elektronisk, skal skannes elektronisk og sendes forretningsfører for sikker oppbevaring.

(5) Avtroppende styreleder/styremedlem har ansvar for å overføre nødvendig og aktuell informasjon, dokumentasjon og annet relevant materiale til påtroppende styreleder/styremedlem.

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.

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egeninteresse 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 har forretningsfører tilsatt av styret i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

(1) Schwartzgt Boligsameie er fullverdiforsikret. Forsikringen gjelder bl.a. huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet 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.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3673

SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

Velkommen til årsmøte i SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Rektor Østbyes gate 2, 2. etg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Garasjen
8. Tilsyn av brannvesenet
9. Reparasjon
10. Ekstraordinære innbetalinger
11. Ekstra innbetaling til sameie!
12. Ekstra innbetaling til sameie!
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Charlotte Larsen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjennelse av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Charlotte Larsen foreslått. Protokollvitner velges blant fremmøtte seksjonseiere.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60.000 for perioden 2024/ 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

Sak 7

Garasjen

Forslag fremmet av:

Hiroko Kurahachi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fint om vaske garasjen etter vinteren / tar unna for salt

Styrets innstilling

Ren Bolig AS har dette oppdraget fast hos oss, slik at dette gjøres automatisk. Styret har vært i kontakt med dem denne våren og de vil komme med dato til oss når dette gjøres.

Forslag til vedtak

Garasje vask en gang i året

Sak 8

Tilsyn av brannvesenet

Forslag fremmet av:

Hiroko Kurahachi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har hatt tilsyn fra brannvesenet tidligere men hva skje fremover?

Styrets innstilling

Vi har tidligere i år hatt tilsyn av brannvesen i forbindelse med oppkobling av brannalarm i trapperom til 113. Kommunen vil også ha en gjennomgang av alle leilighetsbygg denne våren, slik at dette gjennomføres når de får tid.

Forslag til vedtak

Brannvesenet tilsyne en gang i året

Sak 9

Reparasjon

Forslag fremmet av:

Hiroko Kurahachi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Leilighet nr:12 har meldte mangler på 1. utelys- før var bare uten for meg men har blitt to 2. roten treverket på balkongen, 3. vann lekkasjer på verandaen. Jeg lurte på når skal utredes eller repareres?

Styrets innstilling

På årsmøtet vil vi ha en gjennomgang av vedlikehold som gjøres i bygget og hvilke planer som er lagt for fremtidig vedlikehold. Lys og treverk tas tak i i år, mur og øvrig byggmasse planlegges de neste årene pga økonomi.

Forslag til vedtak

Alle reparasjoner er dyrt men må gjøre noe med det og vedrørende beboerne må få beskjed snart så mulig. Samt lager koselig inngangs plass

Sak 10

Ekstraordinære innbetalinger

Forslag fremmet av:

Geir Evald Richardsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg mener utlyser kan brukes i dette tilfellet som ekstraordinært, da det mangler lys, samtidig som det andre så vidt lyser igjennom de gule plast glassene!

Styret trenger 50 % flertall i dette tilfelle!

Styrets innstilling

Styret er ikke innstilt på å kreve inn ekstra betaling fra eiere for å oppgradere utebelysningen. Andre tiltak i bygget er mer pressende på dette tidspunktet, slik som råde, brannvern, og sentralvarmen som har vært ustabil. Utebelysningen er likevel en viktig prioritering til styret og vil bli tatt tak så snart økonomien tilsier at dette er fornuftig. Vi er i en tid med svært høye renter, slik at ekstra innbetalinger kan være en stor belastning for noen eiere.

Forslag til vedtak

Ja, et sameie kan kreve ekstra innbetaling (ofte kalt ekstraordinær innbetaling eller kapitalinnkalling) fra sameierne, men det må skje etter visse regler:

Når kan det kreves ekstra innbetaling?

- Uforutsette utgifter: For eksempel vedlikehold, reparasjoner, eller andre kostnader som ikke var budsjettert.
- Større investeringer: Som oppgradering av fellesarealer, nye tak, fasaderenovering osv.
- Dårlig økonomi i sameiet: Hvis det er underskudd eller likviditetsproblemer.

Hva kreves for å vedta det?

- Sameiermøte: Et slikt krav må vanligvis vedtas på et ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.
- Flertall: Det krever normalt simpelt flertall (over 50 %) med mindre det er snakk om svært store investeringer, som da kan kreve to tredjedels flertall, avhengig av vedtektene og eierseksjonsloven.

Viktig å merke seg:

- Vedtektene kan ha egne bestemmelser om hvordan slike innbetalinger skal skje.
- Det må gis rimelig varsel før en innbetaling, og beløpet må fordeles etter eierbrøk med mindre annet er bestemt.

Sak 11

Ekstra innbetaling til sameie!

Forslag fremmet av:

Geir Evald Richardsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ekstra innbetaling til sameie kan gjennomføres av styret med 2/3 flertall!

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og lar årsmøtet diskutere saken nærmere.

Forslag til vedtak

Ekstra innbetaling til sameie, kan gjennomføres med 2/3 flertall vedtak, i eierseksjonsloven paragraf 49!

Vedlegg

2. IMG_6369.png

3. IMG_6368.png

4. IMG_6367.png

Sak 12

Ekstra innbetaling til sameie!

Forslag fremmet av:

Geir Evald Richardsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ser at bygget trenger vedlikehold, så jeg foreslår at hver andelseier betaler inn en lik sum på 5000 kroner!

Dette er for og slipper og låne penger der også gebyr og renter påløper.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke uten videre dette forslaget og eventuelt innkrevet kapital må følge seksjonsbrøken. Styret ser på dette tidspunktet ikke behov for ekstra innbetalinger for å vedlikeholde bygget. Før en eventuell innkreving mener styret også at behovet for kapital bør kostnadsfestes, slik at vi vet behovet for ekstra kapital.

Forslag til vedtak

Ekstra innbetaling til sameie, der hver andelseier betaler lik sum!

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter skal styret bestå av leder og 2 - 4 styremedlemmer.

På valg: Styremedlem Jan Edvin Blomkvist.

I tillegg trekker styremedlem Torbjørn H. Aaberg seg grunnet flytting. Styremedlem Nicolai W. Frantzen har tidligere trukket seg fra styret.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling fremgår under.

Styreleder Carina Munthe-Kaas - ikke på valg

Sandra Eriksen - ikke på valg

Anida Donko - ny, velges for 2 år

Geir Richardsen - ny, velges for 2 år

Trygve Skøien - ny, velges for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anida Donko

- Geir Richardsen
- Trygve Skøien

Sak 14

Valg av valgkomité

Innstilling

Valgkomité:

Hiroko Kurahachi

Hege Kristiansen

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Hege Kristiansen
- Hiroko Kurahachi

Styrets årsrapport

På siste årsmøte i juni 2024 ble følgende styre valgt:

Leder: Carina Munthe- Kaas (2024-2026)

Styremedlem: Torbjørn H. Aaberg (2024-2026)

Styremedlem; Jan Edvin Blomkvist (2023-2025)

Styremedlem: Sandra Eriksen (2024-2026)

Styremedlem: Nikolai W. Frantzen (2024-2026)



Til årsmøtet i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 14. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD
ORG.NR. 991 717 315, KUNDENR. 3673

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 323 036	1 282 908	1 372 234	1 372 234
Andre inntekter	3	4	500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 323 040	1 283 408	1 372 234	1 372 234

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		0	0	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-68 950	-65 475	-70 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-18 004	-27 231	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-236 400	-428 345	-352 000	-389 000
Forsikringer		-72 098	-61 974	-68 000	-82 000
Energi/fyring	9	-313 801	-355 578	-395 000	-395 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 687	-201 312	-222 000	-231 000
Andre driftskostnader	10	-102 750	-99 030	-106 000	-124 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 091 775	-1 313 030	-1 310 000	-1 386 000

DRIFTSRESULTAT		231 265	-29 622	62 234	-13 766
-----------------------	--	----------------	----------------	---------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 838	7 339	2 000	5 000
Finanskostnader	12	-11 502	-12 713	-11 000	-8 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 664	-5 374	-9 000	-3 000

ÅRSRESULTAT		222 601	-34 996	53 234	-16 766
--------------------	--	----------------	----------------	---------------	----------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		222 601	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-34 996		

SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD
ORG.NR. 991 717 315, KUNDENR. 3673

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	8 783
Forskuddsbetalte kostnader		-35 495	0
Driftskonto OBOS-banken		357 278	170 291
Sparekonto OBOS-banken		101 925	234 901
SUM OMLØPSMIDLER		423 708	413 975
SUM EIENDELER		423 708	413 975
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		287 082	64 481
SUM EGENKAPITAL		287 082	64 481
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	115 587	153 042
SUM LANGSIKTIG GJELD		115 587	153 042
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 257	12 262
Leverandørgjeld		2 732	180 144
Påløpte renter		50	1 072
Påløpte avdrag		0	2 974
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 039	196 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		423 708	413 975
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.05.2025

Styret i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Carina Munthe-Kaas /s/

Nikolai Weiseth Frantzen /s/

Sandra Eriksen /s/

Jan Edvin Blomkvist /s/

Torbjørn Hotvedt Aaberg /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	615 996
Akonto energi	485 568
TV/Internett	201 312
Dugnad	20 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 323 036

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	4
SUM ANDRE INNTEKTER	4

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket styremyddag for kr 1 716, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
Andre konsulentthonorarer, OBOS PROSJEKT AS	-15 822
SUM KONSULENTHONORAR	-18 004

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 080
Drift/vedlikehold elektro	-175 762
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 410
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 086
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 863
Kostnader dugnader	-5 199
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-236 400

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-24 112
Fjernvarme	-289 689
SUM ENERGI / FYRING	-313 801

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Vaktmestertjenester	-43 005
Renhold ved firmaer	-41 828
Andre fremmede tjenester	-10 146
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 716
Porto	-98
Bank- og kortgebyr	-2 757
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 750

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 850
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-12
SUM FINANSINNTEKTER	2 838

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-11 502
SUM FINANSKOSTNADER	-11 502

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022

-200 000

Nedbetalt tidligere

46 958

Nedbetalt i år

37 455

-115 587**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-115 587**

Resultatanalyse 2024

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 323 036	1 372 234	49 198	4 %
Andre inntekter	4	0	-4	100 %
Sum driftsinntekter	1 323 040	1 372 234	49 194	4 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-8 000	460	-6 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Avskrivninger	0	-18 000	-18 000	100 %
Revisjonshonorar	-6 625	-6 000	625	-10 %
Forretningsførerhonorar	-68 950	-70 000	-1 050	2 %
Konsulenthonorar	-18 004	-5 000	13 004	-260 %
Drift og vedlikehold	-236 400	-352 000	-115 600	33 %
Forsikringer	-72 098	-68 000	4 098	-6 %
Energi/fyring	-313 801	-395 000	-81 199	21 %
TV-anlegg/bredbånd	-204 687	-222 000	-17 313	8 %
Andre driftskostnader	-102 750	-106 000	-3 250	3 %
Sum driftskostnader	-1 091 775	-1 310 000	-218 225	17 %
Driftsresultat	231 265	62 234	-169 031	-272 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	2 838	2 000	-838	-42 %
Finanskostnader	-11 502	-11 000	502	-5 %
Res. finansinnt./-kostnader	-8 664	-9 000	-336	4 %
Årsresultat	222 601	53 234	-169 367	-318 %

14:13

67



ChatGPT 4o >



Forslag til vedtak på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte

Sak: Engangsinnbetaling til dekning av vedlikeholdskostnader

Sameiet står overfor vedlikeholdskostnader det per i dag ikke er dekning for på sameiets felleskonto. For å sikre nødvendig vedlikehold, foreslår styret at det gjennomføres en engangsinnbetaling fra hver seksjonseier.

Vedtak:

Sameiermøtet godkjenner at det gjennomføres en engangsinnbetaling på **kr 5 000 per seksjon** til dekning av nødvendige vedlikeholdskostnader. Innbetalingen skal skje innen [sett inn dato]. Beløpet fordeles i henhold til sameiebrøk.

Vedtaket fattes i henhold til eierseksjonsloven § 49, og krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmene.

Si gjerne fra om du vil ↓ Jeg skal gjøre det mer

Spør om hva som helst



Søk



Grundig research



14:13

68



ChatGPT 4o >



kan under det eierseksjonsloven kan for
"særlige tiltak", jf. eierseksjonsloven § 49
første ledd bokstav a:

"Vedtak om vedlikehold eller utbedringer som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold krever tilslutning fra minst to tredeler av de avgitte stemmene."

Et slikt vedtak **kan ikke fattes av styret alene**, men må legges frem for **sameiermøtet**, med korrekt innkalling og informasjon i forkant.

Merk:

- Stemmetallet regnes ut fra **de fremmøtte** og stemmeberettigede seksjonseierne.
- Dersom 2/3 stemmer **for**, kan vedtaket gjennomføres.
- Innbetalingen kan fordeles **etter sameiebrøk**, med mindre annet er vedtatt.

Om du ønsker det, kan jeg hjelpe deg formulere et forslag til vedtakstekst som kan brukes på møtet.



Spør om hva som helst



Søk



Grundig research



14:12

68



ChatGPT 4o >



En engangsinnbetaling på 5000kr for vedlikehold som ikke er dekning for på felles konto

Takk – da er vi inne på et veldig vanlig tema i sameier: **ekstraordinær innbetaling** fra seksjonseierne.

Kort svar:

Ja – et slikt vedtak krever 2/3 flertall på sameiermøtet.

Hvorfor?

En **engangsinnbetaling** som følge av at det ikke er nok penger på konto, regnes som **ekstra kostnadsbelastning** for eierne. Dette faller under det eierseksjonsloven kaller for **"særlige tiltak"**, jf. **eierseksjonsloven § 49 første ledd bokstav a**:

"Vedtak om vedlikehold eller utbedringer som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold krever tilslutning fra minst to tredeler av de avgitte stemmene."



Spør om hva som helst



Søk



Grundig research



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 3673 Selskapsnavn: SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ORDENSREGLER FOR SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 08.11.2018

1. Formål

Formålet med ordensreglene er å skape trivsel, orden, ro og trygghet i sameiet.

Å bo i et sameie innebærer at alle sameiere/leietakere må innrette seg etter fellesskapets interesser. Alle sameiere/leietakere plikter derfor å følge ordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Bruk av leilighetene, verandaene, balkongene

Leilighetene må ikke benyttes på en måte som skaper ubehageligheter for andre beboere, eller påvirker sameiets omdømme. Det samme gjelder fellesarealene.

3. Sjøppeltømming

Husholdningsavfall skal utelukkende plasseres i en av de tre grønne søppeldunkene. Alt matavfall skal pakkes inn slik at lukt unngås i størst mulig grad. Avfall som lukter etter kort tid, for eksempel skaldyr- og fiskeavfall, må pakkes ekstra godt inn.

Papir skal plasseres i de blå søppeldunkene. Papp/papir/kartong skal alltid tråkkes flatt før det plasseres i papirdunkene.

Elektriske artikler og tomme spraybokser skal legges i de røde boksene.

Da renovasjonen kun tømmer søppeldunker/bokser der lokket kan lukkes, må beboerne selv, ved fulle søppeldunker/bokser, bringe kartonger/papir til Frevar, Fredrikstads avfallshåndtering, eller ta vare på det i bod eller leilighet til papirdunkene er tømt.

Gjenstander som ikke får plass eller ikke skal i søppeldunkene må bringes til Frevar av den enkelte beboer. Ved tvil kontaktes styret.

4. Biloppstillingsplassene i garasjeanlegget

Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler samt gjenstander som er knyttet til transportmidler. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser i

garasjeanlegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing.

Sameieren/leietakeren må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og avfall samt brennbart materiell/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Garasjeanlegget må ikke benyttes til andre formål enn parkering uten samtykke av sameiets styre. Utvendig vask og større reparasjoner er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask/støvsugning av bil kan skje på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

5. Fellesarealet

Sameiere og beboere i Schwartzgt Boligsameie, må pålegge seg selv å bruke fellesarealet på en skånsom måte, både av hensyn til øvrige beboere og beplantning. Det er ikke lov å benytte grill som er plassert på bakken. Det er heller ikke tillatt å plassere egne møbler i fellesarealet utenom av kortere varighet.

6. Røyking

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesanlegg. Med dette menes gangareal, trappoppgang, svalganger, heis og garasjeanlegg.

I Schwartzgt Boligsameie oppfordres beboerne til å vise hensyn til naboene når det gjelder røyking på terrassene.

7. Bruk av grill

Det er bare lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkonger/verandaer. Grill med levende flamme er ikke tillatt brukt noe annet sted enn i utearealet.

8. Utvendig installasjon

Alle utvendige installasjoner – som markiser, skillevegger, antenner, lysarmaturer, flaggstenger, skilt og lignende – skal godkjennes av styret. Søknad skal sendes skriftlig.

9. Helligdager

På søndager og alle helligdager skal bare vanlig husarbeid, uten sjenanse for andre beboere, foregå.

10. Ro

Det skal være alminnelig ro i leilighetskomplekset fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Støy fra TV, radio, musikkanlegg og lignende som er til sjenanse for øvrige beboere må unngås.

11. Dyrehold

Det er tillatt med ett dyr (hund eller katt) per leilighet under forutsetning av at *"Erklæring om dyrehold i Schwartzgt Boligsameie"* undertegnes og overholdes.

Hovedtrekkene i denne erklæringen er at hund skal føres i bånd innenfor sameiets område, at eieren er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i sameiet, at eieren også er ansvarlig for straks å fjerne ekskrementer dyret måtte etterlate seg innenfor sameiets område og at eieren forplikter seg til å fjerne dyret dersom det fremsettes berettiget klage på dyreholdet, og det ikke kan oppnås minnelig ordning.

Punkt 12. Dugnad, rydding, vanning og utvendig vask

Det gjennomføres 2 dugnader per år, organisert av styret. Beboere oppfordres til å delta på alle dugnader.

I sommerhalvåret fordeles ansvar for vanning av beplantning i sameiets fellesareal gjennom vanningslister. Beboerne er selv ansvarlige for å bytte periode dersom oppsatt periode ikke passer. Dersom bytte ikke lar seg gjøre gjennom avtale med nabo, kontaktes styret. Ved funksjonsnedsettelse som medfører vanskeligheter med vanning skal også styret informeres i god tid.

Det organiseres muligheter til felles vask av balkonger ved vårdugnad ca. hvert 2. år eller ved behov. Dette organiseres av styret og forutsetter deltagelse på dugnaden.

Ved vask, spyling eller rengjøring av egen balkong utover organisert felles vask, må dette gjennomføres på en måte som ikke medfører ulempe eller søl av naboers balkong.

Det oppfordres til å benytte feiebrett, støvsuger, klut og bøtte eller annet, ved rengjøring av egen balkong, for å hindre eventuelt søl på naboers balkonger/uteplasser.

Det skal ikke ristes tepper, dyner o.l. over balkongrekkverk. Ved behov for risting av tepper, dyner o.l. kan dette gjøres i sameiets felles uteareal og på en slik måte at det ikke medfører ulempe for nabo. Alternativt kan svalgang med retning mot hovedvei benyttes til dette, da det ikke er balkonger på denne siden.

Alt arbeid, vedlikehold og lignende på og i sameiets fellesarealer eller felles eiendeler skal godkjennes av styret.

13. Ansvar

Sameier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for. Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Den som bryter husordensreglene blir ilagt advarsel av styret. Hvis det er en leietaker som bryter husordensreglene, vil styret sende kopi av den til utleieren, som er ansvarlig for at leietakeren innretter seg etter de til enhver tid gjeldene regler.

Styret viser til Lov om Eierseksjoner § 38-39 samt vedtektenes pkt 7.

Det er alles ansvar å holde orden i alle fellesområdene.

14. Kommunikasjon til og fra styret

For å sikre god håndtering av henvendelser til styret skal alle henvendelser sendes til boligsameiets e-postadresse, Schwartzgate@styrerommet.no

Informasjon fra styret skal også sendes fra boligsameiets e-postadresse.

I unntakstilfeller kan sms benyttes som informasjonskanal fra styret, men skal kun benyttes der dette omhandler korte beskjeder som haster.

Dersom eier/leietaker ikke benytter e-post, kan henvendelser leveres skriftlig til styreleders postkasse. Eier/leietaker må selv gjøre styret oppmerksom på behov for å få informasjon per post og ikke elektronisk.

Alle henvendelser vil bli behandlet i påfølgende styremøte, og svar vil bli gitt så snart som mulig etter behandling.

Ved henvendelse som haster, kontaktes styreleder.

15. Endringer og vedtak

Forslag til endringer av ordensregler sendes styret. Endringer i ordensregler framlegges på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte. Endringer kan vedtas med vanlig flertall blant fremmøtte på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Protokoll til årsmøte 2025 for SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

Organisasjonsnummer: 991717315

Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Rektor Østbyes gate 2, 2. etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 7

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Camilla Charlotte Larsen fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Camilla Charlotte Larsen foreslått. Protokollvitner velges blant fremmøtte seksjonseiere.

✓ Vedtatt. Styreleder Carina Munthe-Kaas er protokollfører; Kari Sundling blir valgt som protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Styrets arbeid det siste året

Styret har avholdt syv styremøter. De er avholdt fysisk i leilighet 6.

Torbjørn Aaberg har vært HMS-ansvarlig

Vi har fortsatt en garasje plass i kjelleren som er til salgs av Nielco AS

Utelamper:

1) Bytte av samtlige utelamper kr 100.500

2) Bytte i gang kr. 50.400

Hei, her er ett pris estimat på utbytte av utvendige lamper. Ett pris estimat vil si at prisen kan endres. For utbytte av alle utelamper. Det vil si 20 leilighets verandaer, 22 utvendige vegg lamper i gang baner oppover i etasjene, 2 vegg lamper på andre siden og en over garasjeporten vil dette komme på 100 500,- med forbehold om at jobben kan utføres under normal arbeidstid, uten lift og at tilkomst er tilstrekkelig dette vil isåfall bli ett tillegg.

Prisen på kun bytte av lamper i gang baner vil bli 50400,- med samme forbehold.

Styret er enige om at lampene må byttes, men også at det er noen vedlikeholdsoppgaver som må komme først, slik som heis og fasade. Utelampene er likevel ikke glemt, og styret vil ta en ny vurdering på økonomiske muligheter for å bytte lampene i høst.

Porttelefoner:

Caverion har vært her og undersøkt systemet og vært i flere leiligheter. De sier de ikke finner noe galt. Ny porttelefon er bestilt eier av én leilighet der det fortsatt er porttelefon av gammel type.

Heis:

Skade på følge kabel heis - Denne er utbedret, sammen med heisalarm. Trinsene på dørene må også byttes ut. Denne jobben er bestilt og vi venter på dato.

Søppelrom:

Vi har fått fjernet én beholder for glass og metall og én beholder for restavfall. Dette for å få bedre plass inne i søppelrommet. Det har ikke blitt observert at dette har ført til overfylte beholdere. Om noen eiere har en annen oppfatning må vi diskutere om vi skal få flere beholdere, ellers fortsetter dagens søppelrom slik det står i dag.

Garasjeporten:

Fungerer som normalt, men 22.5. ble den stående i halvåpen stilling om morgenen. Hörmann ble kontaktet. Porten fungerte normalt da de kom, men de legger merke til gummlist ved den ene siden av inngangen, den er løs og kan henge seg opp, slik at ny bestilles. Denne byttes så snart som mulig.

Kodelås til garasjen:

I vinter fungerte den svært dårlig til tider, og ny ble bestilt. Styret valgte likevel å avvente med dette fordi våren kom og kodelåsen har vært mer eller mindre stabil siden det. Nytt styre må ta stilling til om dette må byttes mot høst/vinter.

Fasade:

Trefasaden er befart av maler og byggmester 1-2-tre bygg. De to vil jobbe sammen med å få fjernet alt av råte og få malt. Beskjed fra håndverkerne er at maleren vil starte og gi byggmester beskjed om råte og annet som må fikses før det males. Vi venter på tilbud. Alle bilder og meldinger styret har fått av eiere er videreformidlet håndverkerne.

Brannsentral:

Brannsentraler er nå tilknyttet 113, mer informasjon om dette vil komme til alle eiere og beboere.

Styret har valgt å se hele varmesystemet og ventilasjonsanlegget som fellesanlegg, fordi de er gjennomgående gjennom bygget og rett vedlikehold er nødvendig for optimal funksjon av systemene.

Fjernvarme:

I vinter ble vi utsatt for flere trykkfall og systemet var svært ustabilt. Ved befaring utført av Kråkerøy Rør AS ble det avdekket en rekke mangler med systemet i kjelleren. Deler ble bestilt og jobben der nede er utført. De har også vært inne i noen leiligheter nå i våres og vil sette opp resten av leilighetene snarest.

Ventilasjon:

Ved befaring av Aktiv Ventilasjon AS ble det avdekket svært tette ventilasjonsavtrekk inne i flere leiligheter, også brannfarlige tilstander. Mange eiere/beboere har fortalt om ventilatorer som ikke benyttes på grunn av sjenerende lyd, noe som påvirker innemiljøet i leilighetene negativt. Styret har tegnet kontrakt for gjennomføring av rens av samtlige ventiler inne i leilighetene og har mulighet til å sette opp et videre samarbeid med bedriften for å sikre godt vedlikehold og god drift i årene som kommer. Rens ble gjennomført i midten av mai og styret vil vurdere rapporten når den kommer og behovet for videre rens/vedlikehold.

Tak:

Taket ble befart av 1-2 tre bygg høst 2024. Taket er i god stand.

Forslag til vedtak:

Opplest og godkjent. Eventuelle spørsmål eller kommentarer besvares og noteres.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60.000 for perioden 2024/ 2025.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

✓ Vedtatt.

8. Garasjen

Det fint om vaske garasjen etter vinteren / tar unna for salt

Styrets innstilling

Ren Bolig AS har dette oppdraget fast hos oss, slik at dette gjøres automatisk. Styret har vært i kontakt med dem denne våren og de vil komme med dato til oss når dette gjøres.

Samtlige var enige om at dette er en viktig sak

Forslag til vedtak:

Garasje vask en gang i året

✓ Vedtatt.

9. Tilsyn av brannvesenet

Fremmet av: Hiroko Kurahachi

Vi har hatt tilsyn fra brannvesenet tidligere men hva skje fremover?

Styrets innstilling

Vi har tidligere i år hatt tilsyn av brannvesen i forbindelse med oppkobling av brannalarm i trapperom til 113. Kommunen vil også ha en gjennomgang av alle leilighetsbygg denne våren, slik at dette gjennomføres når de får tid.

det stemmes over om vi skal ha årlig sjekk av norsk brannvern én gang i året til 25 000,- i året. Forslaget blir nedstemt av samtlige fremmøtte.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

10. Reparasjon

Fremmet av: Hiroko Kurahachi

Leilighet nr:12 har meldte mangler på 1. utelys- før var bare uten for meg men har blitt to 2. roten treverket på balkongen, 3. vann lekkasjer på verandaen. Jeg lurte på når skal utredes eller repareres?

Styrets innstilling

På årsmøtet vil vi ha en gjennomgang av vedlikehold som gjøres i bygget og hvilke planer som er lagt for fremtidig vedlikehold. Lys og treverk tas tak i i år, mur og øvrig byggmasse planlegges de neste årene pga økonomi.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

11. Ekstraordinære innbetalinger

Fremmet av: Geir Evald Richardsen

Jeg mener utlyser kan brukes i dette tilfellet som ekstraordinært, da det mangler lys, samtidig som det andre så vidt lyser igjennom de gule plast glassene!

Styret trenger 50 % flertall i dette tilfelle!

Styrets innstilling

Styret er ikke innstilt på å kreve inn ekstra betaling fra eiere for å oppgradere utebelysningen. Andre tiltak i bygget er mer pressende på dette tidspunktet, slik som råte, brannvern, og sentralvarmen som har vært ustabil. Utebelysningen er likevel en viktig prioritering til styret og vil bli tatt tak så snart økonomien tilsier at dette er fornuftig. Vi er i en tid med svært høye renter, slik at ekstra innbetalinger kan være en stor belastning for noen eiere.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Saken får én stemme, og blir derfor nedstemt. Utelysene vil bli prioritert så raskt så mulig.

12. Ekstra innbetaling til sameie!

Fremmet av: Geir Evald Richardsen

Ekstra innbetaling til sameie kan gjennomføres av styret med 2/3 flertall!

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og lar årsmøtet diskutere saken nærmere.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. én stemme på ja, sak nedstemt

13. Ekstra innbetaling til sameie!

Fremmet av: Geir Evald Richardsen

Ser at bygget trenger vedlikehold, så jeg foreslår at hver andelseier betaler inn en lik sum på 5000 kroner!

Dette er for og slipper og låne penger der også gebyr og renter påløper.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke uten videre dette forslaget og eventuelt innkrevet kapital må følge seksjonsbrøken. Styret ser på dette tidspunktet ikke behov for ekstra innbetalinger for å vedlikeholde bygget. Før en eventuell innkreving mener styret også at behovet for kapital bør kostnadsfestes, slik at vi vet behovet for ekstra kapital.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. To stemmer for, sak avslås

14. Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter skal styret bestå av leder og 2 - 4 styremedlemmer.

På valg: Styremedlem Jan Edvin Blomkvist.

I tillegg trekker styremedlem Torbjørn H. Aaberg seg grunnet flytting. Styremedlem Nicolai W. Frantzen har tidligere trukket seg fra styret.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling fremgår under.

Styreleder Carina Munthe-Kaas - ikke på valg

Sandra Eriksen - ikke på valg

Anida Donko - ny, velges for 2 år

Geir Richardsen - ny, velges for 2 år

Trygve Skøien - ny, velges for 2 år

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anida Donko

Geir Richardsen

Trygve Skøien

Alle valgt for to år

Følgende stilte til valg:

Anida Donko

Geir Richardsen

Trygve Skøien

15. Valg av valgkomité

Innstilling

Valgkomité:

Hiroko Kurahachi

Hege Kristiansen

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hege Kristiansen

Hiroko Kurahachi

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Hege Kristiansen

Hiroko Kurahachi

Møteleder: Camilla Larsen /s/ Protokollfører: Carina Munthe-Kaas /s/ Protokollvitne: Kari Sundling /s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3673

SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

Velkommen til årsmøte i SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

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 25. november kl. 09:00 og lukker 28. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3673>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Carina Munthe-Kaas og Geir Richardsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.11.25

Selskapsnummer: 3673 Selskapsnavn: SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Carina Munthe-Kaas og Geir Richardsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

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

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

Organisasjonsnummer: 991717315

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. november kl. 09:00 til 28. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Eirik Karlsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Carina Munthe-Kaas og Geir Richardsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

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

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitner: Carina Munthe-Kaas/s/ og Geir Richardsen/s/



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 09.01.2026

Til informasjon!

Eiendom: 300/1284/0/1 Ths.W.Schwartzgate 23

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1284	Fnr: 0	Snr: 1 ▾
Adresse:	Ths.W.Schwartz gate 23 ▾		
Areal:	ca. 789.7 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 220 Cicignon	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger 300 - Offentlig trafikkområde	Godkjent/vedtatt: mars 13, 1986
Reguleringsbestemmelser: Regbest220_150.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1284/0/1

Eierrepresentant: Thygesen Erich Holm

Regningsmottaker: Thygesen Erich Holm

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1284	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
24216187	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		44

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
THYGESEN ERICH HOLM	RIVERSIDE 18	1606 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	2,00 660 L	kr 11 913,00	01.02.2026	1/24	0	kr 1 241,00
60	ESkatt Bolig	824 900,00 0/00	kr 3,20	01.02.2026	1/1	0	kr 2 639,00
4260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 12,55	01.02.2026	1/1	0	kr 1 443,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 081,00	01.02.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 38,09	01.02.2026	1/1	0	kr 4 380,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 464,00	01.02.2026	1/1	0	kr 2 834,00
							kr 13 780,00



Skatteetaten

Dato
14.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

MORTEN ENOK STENE
Trondalstoppen 1 H0101
1621 GRESSVIK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 1284 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Ths.W.Schwartz gate 23, 1606 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 696 934
Som sekundærbolig:	kr 2 787 736

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SG arkitekter
Att. Rønnaug Mork
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad

Deres referanse

Vår referanse
2002/5148-57-17034/2008-KJGR

Klassering
300/1284

Dato
11.02.2008

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
267/08

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 03.12.07 og e-post av 08.02.08 som bekrefter at tiltaket er i tråd med utbyggingsavtale med Teknisk drift, (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse:

Gnr. 300

Bnr. 1284

Arbeidets art: Leilighetsbygg

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Kjersti Grotle
avdelingsarkitekt

Bygnings- og reguleringsavdelingen

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 22 Bankkonto: 5122 05 77000

Stavlund AS
v/Morten Enok Stene
Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: Morten.stene@stavlund.no

Deres ref.: 192250175 . Vår ref.: 3673-1-01

Dato: 09.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad
Organisasjonsnr: 991717315
Seksjonseier: Thygesen, Erich Holm
Medeier:
Leilighetsnummer: 01
Adresse: Ths.W. Schwartzgate 23, 1606 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer:
Gnr. 300
Bnr. 1284

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6599262.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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 årsmøte.

Garasje følger leiligheten: Ja, for de leiligheter som disponerer innendørs biloppstillingsplass. Den som anskaffer/ har elbil må selv besørge og bekoste opplegg og man må koble det til ens eget strømabonnement. Styret må opplyses om dette og få dokumentasjon. Mister man fjernkontroll til garasjen kontakt styret. Ny bestilling må godkjennes av styret. Kun eier kan bestille nøkler og håndsendere til garasje, eier sender forespørsel til styret som bekrefter overfor leverandør. Ny vedtektsbestemmelse (5-3) vedtatt på årsmøte 21.3.22: Seksjonseier viderefaktureres egenandel ved forsikringssskader i egen leilighet eller innenfor eiers ansvar. Man må søke styret om man vil leie ut leiligheten via Vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207994057
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	78 541,00
Innfrielsesdato:	30.08.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 977,00,-

Herav:

Fjernvarme

Pr. dags dato
1 408,00

Evt. fremtidig endring:
957,44 fra 01.01.2026

Dugnad	84,00	
Kabel-tv	699,00	743,04 fra 01.01.2026
Felleskostnader	1 786,00	3 111,21 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	99,-
Fradragsberettigede kostnader:	400,-
Annen formue:	14 013,-
Gjeld:	4 018,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207994057
Restsaldo:	2 730,20
Kapitalkostnader:	140,82
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 730,20,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik André Karlsen pr. e-post: eirik.karlsen@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 framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Carina Munthe-Kaas, e-post: schwartzgate@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning 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:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



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

Eiendomsrapport for 300 / 1284 / 0 / 1

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. januar 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1284 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Ths.W.Schwartz gate 23, 1606 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/1284/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	24.04.2007	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ERICH HOLM THYGESEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	24.04.2007			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig

Avklart
eiere

Tvist

Flere mat.
enheterUreg.
jordsameie

Datafangstdato

Ber.areal

Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr

Lnr

Type

Status

24216187 0 145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. FA - Ferdigattest

Bygning 24216187: 145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 106.0
Antall boenheter	26	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 106.0
Avløp		Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus

Dato

Registrert dato

RA - Rammetillatelse

23.06.2005

31.10.2005

IG - Igangsettingstillatelse

06.09.2006

21.10.2006

FA - Ferdigattest

08.02.2008

12.02.2008

EB - Endre bygningsdata

09.01.2023

09.01.2023

Bruksenheter

Type

Leilighetsnr.

BRA

Rom

Bad

Kjøkken

B - Bolig

H0101

44.0

2

1

1 - Kjøkken

Etasjer

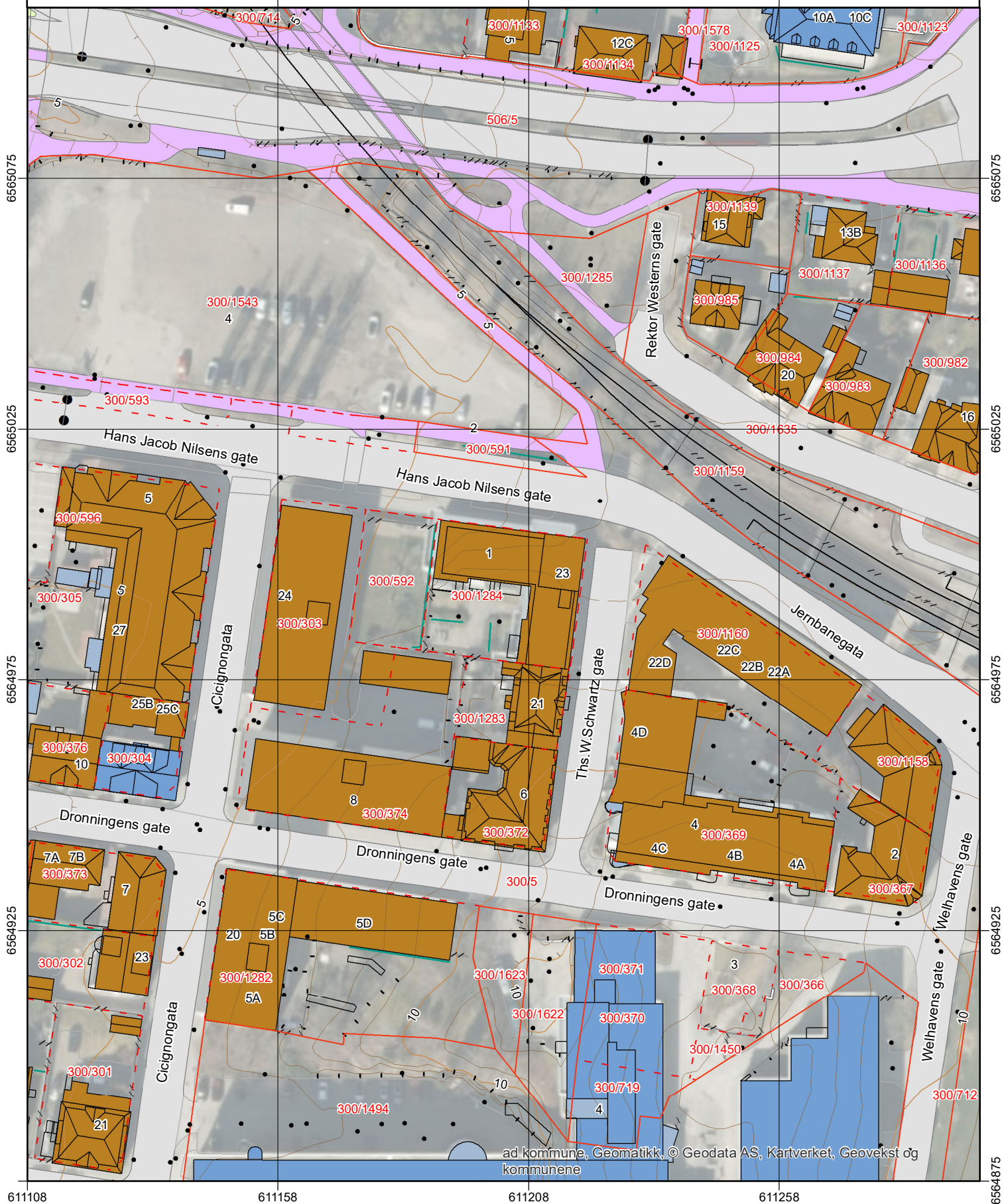
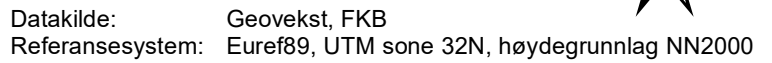
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	4	266.0	0.0	266.0	0.0
H01	6	292.0	0.0	292.0	0.0
H03	7	397.0	0.0	397.0	0.0
H02	7	397.0	0.0	397.0	0.0
K01	2	754.0	0.0	754.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ths.W.Schwartz gate	23		1606 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-07



Grunnkart



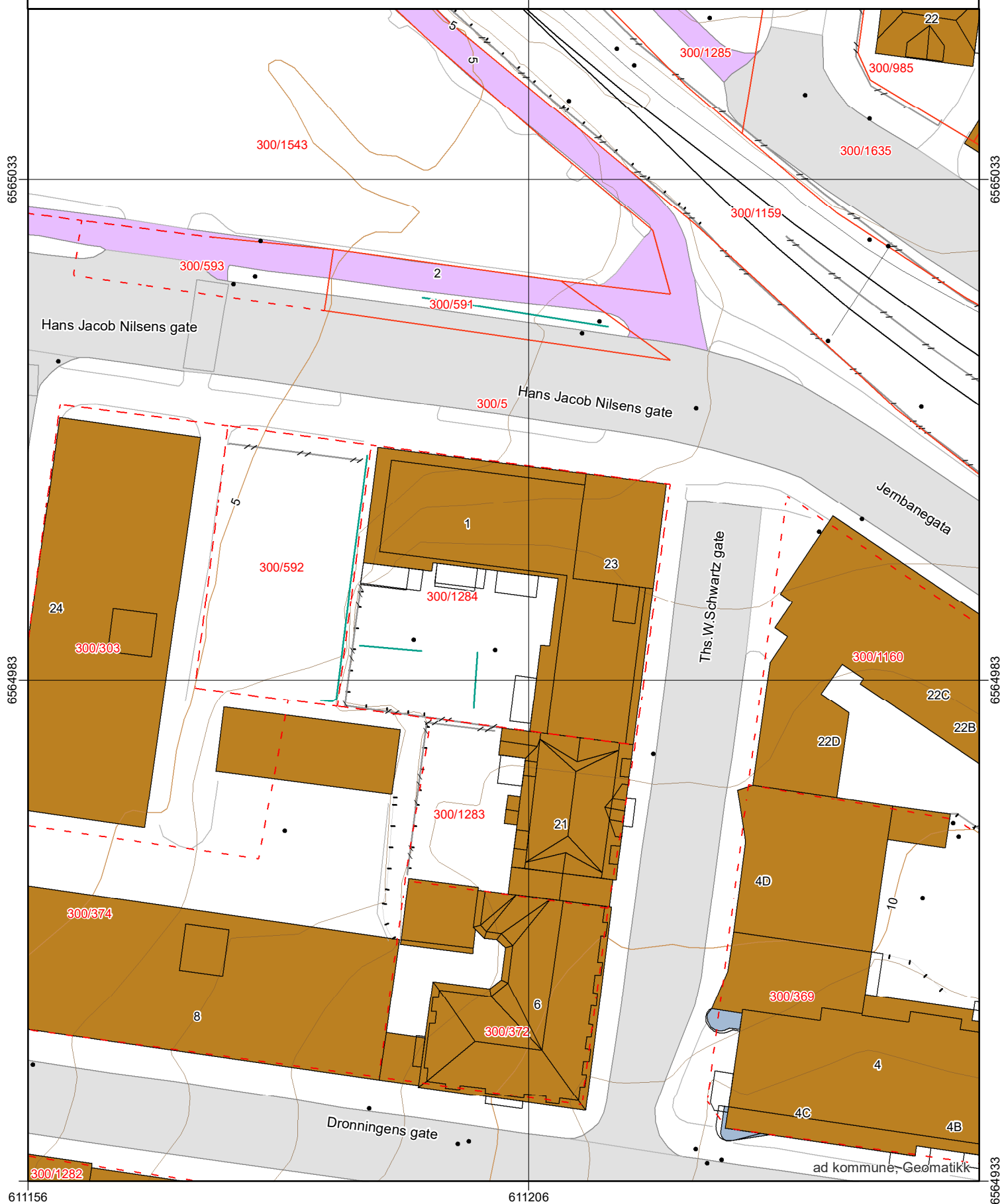
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ths.W.Schwartz gate 23, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1284/0/1

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-01-07



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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

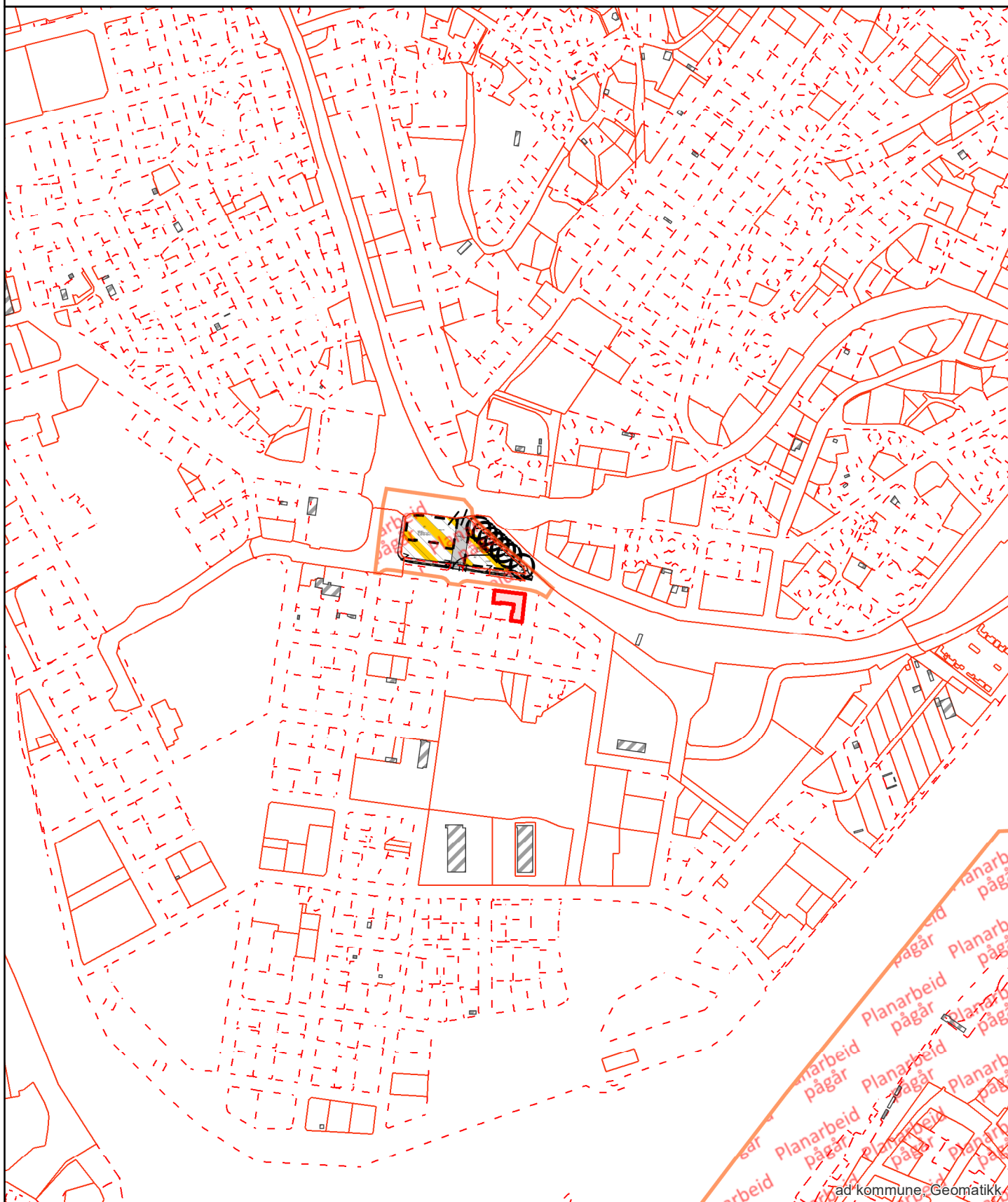
Adresse: Ths.W.Schwartz gate 23, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1284/0/1

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-07



Planident: 1214
Plannavn: St.Croix forretning og næring

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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ths.W.Schwartz gate 23, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1284/0/1

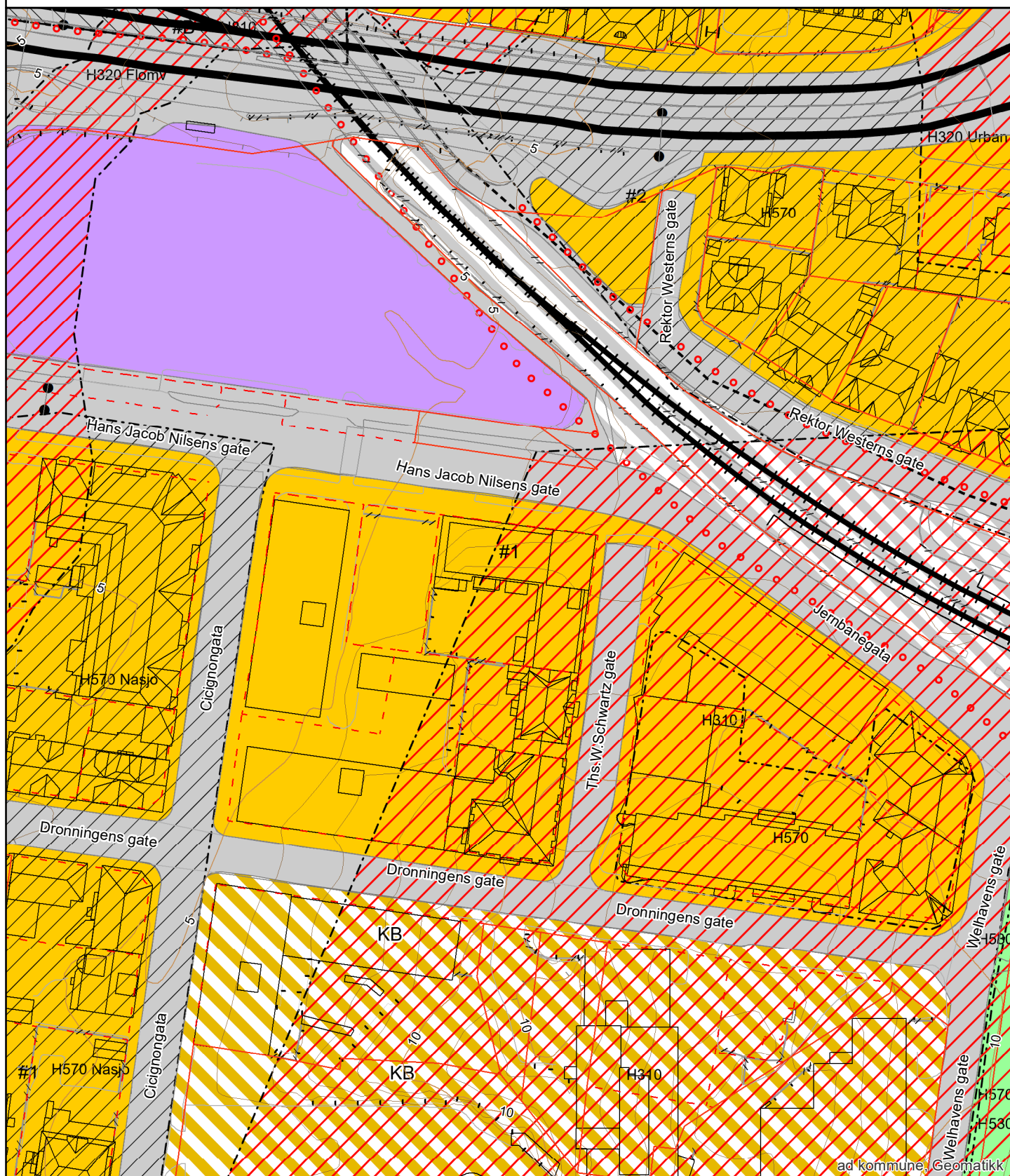
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-07



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.



Oversiktskart



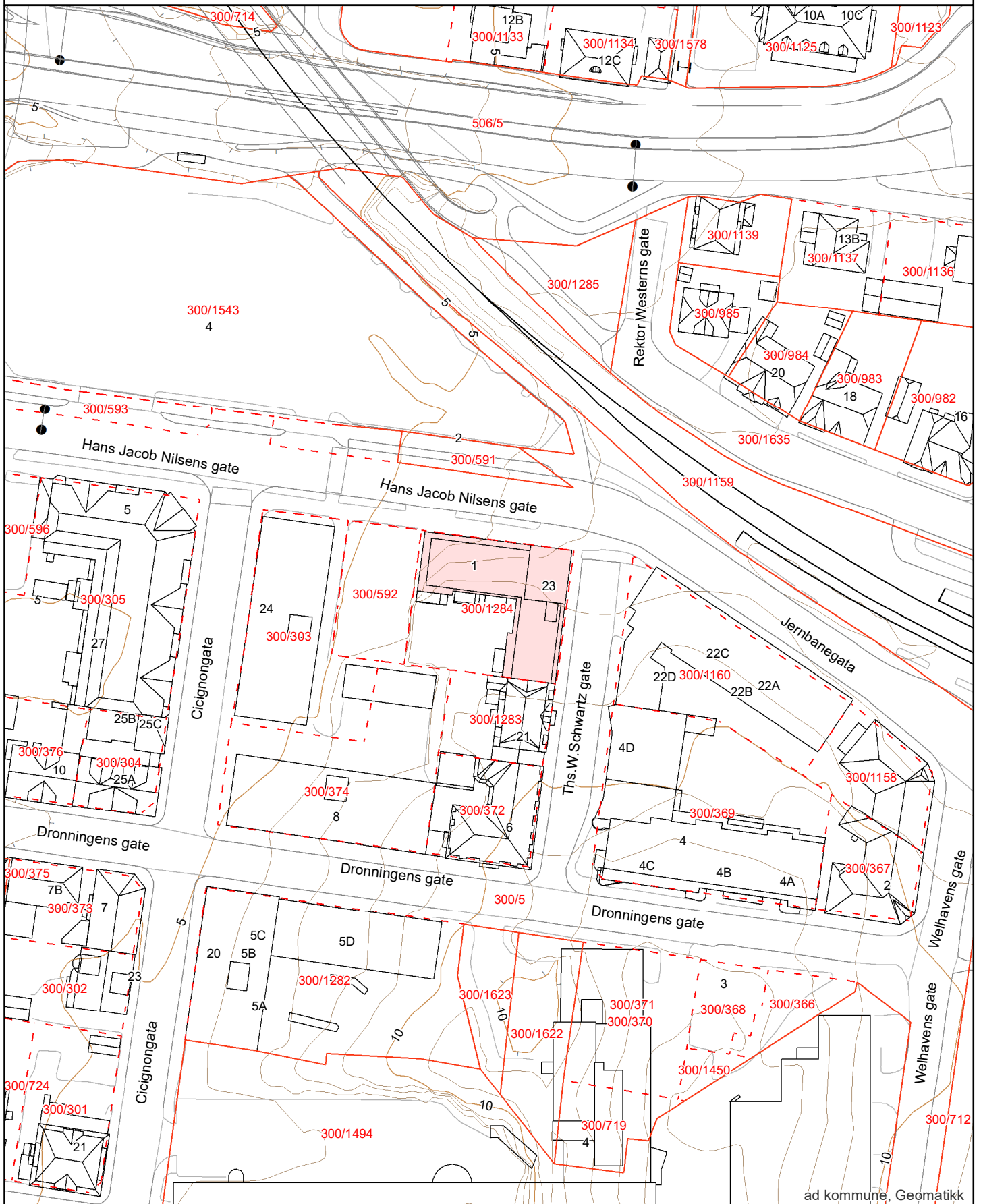
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ths.W.Schwartz gate 23, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1284/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-07



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ths.W.Schwartz gate 23, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1284/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-07



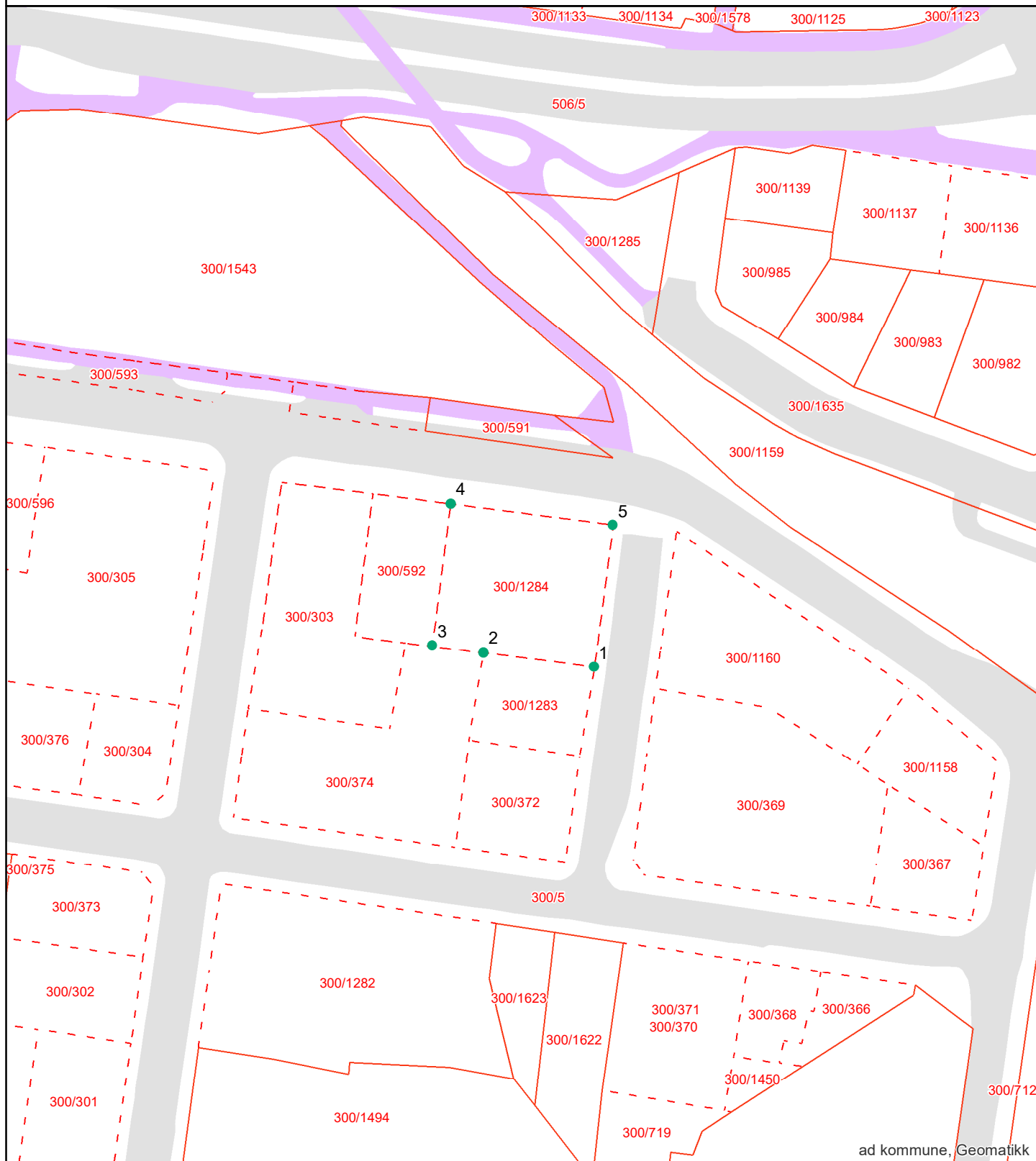
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564976.92376	611216.381631	Ikke spesifisert	20.5	Umerket		Beregnet	21	0
2	6564979.58695	611196.070197	Ikke spesifisert	9.47	Umerket		Beregnet	21	0
3	6564980.81758	611186.686294	Ikke spesifisert	26.33	Umerket		Beregnet	21	0
4	6565006.92442	611190.070958	Ikke spesifisert	30.09	Umerket		Beregnet	21	0
5	6565003.00156	611219.889345	Ikke spesifisert	26.33	Umerket		Beregnet	21	0

Plan nr.: 220

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CICIGNON REGULERINGSPLAN.

Fellesbestemmelser

- § 1 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense (stiplet linje) på plankart i mål 1:1000 datert 2. oktober 1985.
- § 2 Planområdet er i henhold til bygningslovens § 25 regulert til:
- Byggeområder for boligbebyggelse
 - Byggeområder for boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.
 - Byggeområder for offentlig bebyggelse
 - Byggeområder for allmennyttig formål
 - Trafikkområder (gater, fortau, kaier og andre trafikkinnetninger).
 - Friområder (parker, idretts-/lekeplasser etc).
- § 3 Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Fredrikstad kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.
- § 4 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.
- § 5 Innenfor planområdet skal det legges vekt på å bevare den kulturhistorisk, arkitektonisk eller miljømessig verdifulle bebyggelsen. Ved rehabilitering og fornyelse skal det påses at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles.
- § 6 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger situasjonsplan med godkjente tomtegrenser for kvartalet.
- Før behandling av en byggemelding kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller gateparti, med situasjonsplan som viser bygningenes plassering, høyder, avkjørsler, eventuelt felles gårds plass, terrengbehandling, plassering av garasje/parkering, lekeplasser osv. samt oppriss som viser bebyggelsens tilpasning til eksisterende og planlagt nabobebyggelse.
- § 7 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsens form, størrelse og fasader er tilpasset tomten og strøket.
- Utvendige farger, herunder farger på tak, samt fasadematerialer skal godkjennes av bygningsrådet. (Kfr.komm.vedtekt til b.l. § 74, punkt 2).
- § 8 Bygningsrådet kan tillate virksomheter som ved sin art og sitt omfang ikke er til fortrenge eller sjenanse for bomiljøet. Slike virksomheter bør betjene bydelen eller ha etablert tilhørighet til denne.

- § 9 Hvor egne byggegrenser ikke er angitt, gjelder reguleringsformålsgrensen som byggegrense mot gate. I kvartaler/gatepartier hvor den eksisterende bebyggelsen er trukket tilbake fra gaten skal ny bebyggelse holdes innenfor den byggelinje som dannes av de eksisterende fasader mot gate.
- § 10 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 11 Eksisterende trær/vegetasjon skal søkes bevart og skal vises i på, utomhusplanen
- § 12 Det skal på egen grunn skaffes biloppstillingsplasser/garasjer etter følgende norm:

arealbruk:	krav til plasser (b.pl.):
boliger	
- i villamessig bebyggelse	2 b.pl. pr. bolig
- i blokk/tett bebyggelse	1,25 p.pl. pr. bolig
forretninger	2 b.pl. pr. 100 m ² brutto gulv
kontorer m.v.	1 b.pl. pr. 100 m ² brutto gulv
øvrige formål	etter særskilt vurdering

Bygningsrådet kan samtykke til at kravet til parkeringsplasser dekkes i nærliggende fellesanlegg. Biloppstillingsplass/garasje skal vises på situasjonsplan/utomhusplan som følger byggemelding.

Bygningsrådet kan fravike dette kravet, eller godkjenne andre parkeringsordninger for de eiendommer/kvartaler hvor hensynet til bevaring av bygningsmiljøet umuliggjør parkering på egen grunn.

Tilleggsbestemmelser for boligområder.

- § 13 Områdene skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer.
- Etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle kan det forøvrig i særlige tilfeller, tillate at bebyggelsen nyttes til andre formål som ikke er til ulempe for beboerne .eller strøkets karakter.
- § 14 Den maksimale byggehøyde/gesimshøyde skal, der intet annet er angitt. ikke være høyere enn den dominerende gesimshøyde i kvartalet/gatepartiet.
- § 15 Bebyggelsen kan, hvor det etter bygningsrådets skjønn er riktig av hensyn til bevaring av strøkets karakter, tillates plassert i tomtegrense og vegg i vegg med felles brannsikring.

Tilleggsbestemmelser for offentlige bygninger og for områder for bebyggelse med boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.

Bebyggelsen kan oppføres inntil 3 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering .osv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Utomhusplan skal følge byggemelding.

Eksisterende vegetasjon og parkområder er en del av planområdets fysiske struktur og vesentlig for områdets karakter- og bør søkes bevart og holdt vedlike.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ths.W.Schwartz gate 23, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1284/0/1

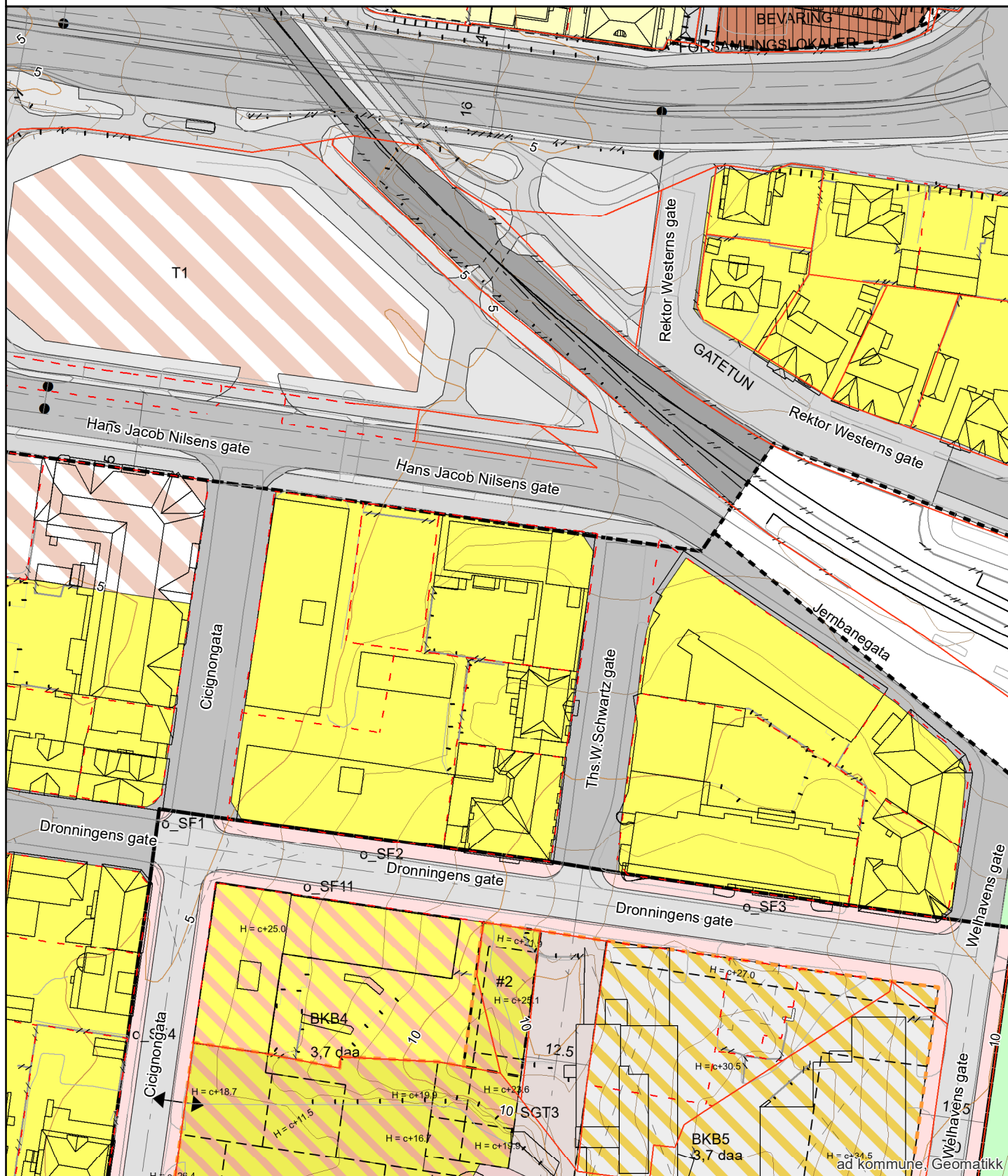
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-07

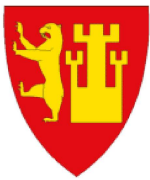


Planident: 220
Ikrafttredelsesdato: 13.3.1986
Plannavn: Cicignon

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.





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumsformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Uteoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H310	Hensynssone ras- og skredfare
	H320	Hensynssone flomfare
	H370	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H380	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410	Krav vedrørende infrastruktur
--	------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H510	Hensynssone landbruk
	H530	Hensynssone friluftsliv
	H550	Hensynssone landskap
	H560	Hensynssone naturmiljø
	H570	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H710	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H720	Båndlegging etter lov om naturvern
	H730	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H810	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	På bakken	Bro	Framtidig Tunnel	På bakken	Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåttled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Sentrumformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnetage	1161				
Undervisning	1162				
Helsebyg	1163				
Kirkeanven religiøs utøvelse	1164				
Foramlingslokale	1165				
Administrasjon	1166				
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Utskylt	1171				
Forretningspark	1172				
Campingplass	1173				
Løypeplass	1174				
Rastefullenning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201				
Næringsbebyggelse	1300		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Kontor	1310		CC99FF	204-153-255	20-0-0-0
Restorant	1320				
Bevilling	1330				
Industri	1340		CC99FF	204-152-255	20-0-0-0
Lager	1350				
Berolnastasjon/vogserviceanlegg	1360				
Annen næring	1360		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skolebygg	1410				
Skoleplass	1420				
Idrettsanlegg	1430		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Næringsanlegg	1440		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1460		CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorportanlegg	1460		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Skytebane	1470				
Andre idrettsanlegg	1480		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-60-0
Godeiser	1501				
Godeiser	1502				
Energienergi	1510				
Fjernvarmeanlegg	1520				
Vindkraftanlegg	1530				
Vann- og avløpsanlegg	1540				
Vannforsyninganlegg	1541				
Avløpsanlegg	1542				
Renovasjonanlegg	1550				
Øvrige kommunalservice anlegg	1560				
Telekommunikasjonanlegg	1570				
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580				
Uteopphold	1600		80CC99	122-204-153	40-0-20-20
Lekkeplass	1610				
Gårdsplass	1620				
Parkering	1630				
Annet uteopphold	1680				
Grav- og urneland	1700		CC9999	204-152-153	0-40-20-20
Kirkeanven	1710				
Nærvende bygge og anlegg for grav- og urneland	1730				
Kombinert bebyggelse og anleggformål	1800				
Bebyggelse	1801				
Bebyggelse/kontor	1802				
Bebyggelse	1803				
Bebyggelse	1804				
Forretning/kontor	1810				
Forretning/kontor/industri	1811				
Forretning/industri	1812				
Forretning/kontor/forretning	1813				
Landbruksanlegg	1814				
Næringskontor	1820				
Næringskontor/industri	1821				
Næringsindustri	1822				
Næringskontor/tjenesteyting	1823				
Nærings/tjenesteyting	1824				
Kontor/industri	1830				
Kontor/tjenesteyting	1831				
Angitt bebyggelse og anleggformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjernveg	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013				
Gatelan	2014		FFCC00	240-221-219	0-7-0-0
Gang-lykkeveg	2015				
Gangveg/gangsti	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - granittasfalt	2019		999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (planlagt eller baneformål)	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for tullebane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskapsstasjon	2026				
Teleskopskive	2027				
Annen bane grunn - tekniske anlegg	2028				
Annen bane grunn - granittasfalt	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taubane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - bagasjebeholdningsanlegg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for vannrør angitt kollektivtransport	2061				
Kollektivnæringspunkt	2070				
Kollektivnæringspunkt	2071				
Kollektivnæringspunkt	2072				
Kollektivnæringspunkt	2073				
Parkeringsplass	2074				
Parkeringsplass	2080		B18089	185-185-185	0-0-0-27
Parkeringsplass	2081				
Parkeringsplass	2082				
Parkeringsplass	2083				
Trasse for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110				
Fjernvarmenett	2120				
Vann- og avløpsnett	2140				
Vannforsyninganlegg	2141				
Avløpsnett	2142				
Overføringsnett	2143				
Arbeidsnett	2150				
Telekommunikasjonsnett	2160				
Andre teknisk infrastruktur	2180				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2200				
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål	2900				

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020				
Tunng	3031				
Tunng	3040				
Badeplass/ område	3041				
Park	3050				
Vegetasjonskjerne	3060				
Kombinerte grønnsakformål	3800				
Angitt grønnsakformål kombinert med andre angitte hovedformål	3900				

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvare	(4000)				
Forsvare	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Uten- og innvandringsformål	4010				
Sikkerhetsformål	4020				
Forberedelse	4030				
Kombinerte forsvarsformål	4800				
Angitt forsvarsformål kombinert med andre angitte hovedformål	4900				

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift	(5000)				
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5100				
Landbruksformål	5110				
Jordbruk	5111				
Skogbruk	5112				
Sesongområde	5113		33FF99	51-255-153	80-0-0-0
Gartneri	5114				
Reindrift	5115				
Naturformål	5120		99FF99	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsfomål	5130				
Reindriftsfomål	5140				
LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Sprenst boligbebyggelse	5210				
Sprenst fritidsbebyggelse	5220				
Sprenst næringsbebyggelse	5230				
Naturformål	5240		99CC99	153-255-153	80-0-0-0
Jordform	5400				
Særlige landskapsformål	5500				
Vern av kulturminner/kulturmåle	5600		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		FFFF99	255-255-153	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

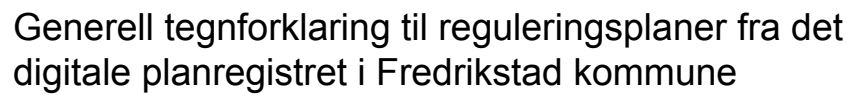
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100				
Ferdsel	6200				
Skjold	6210				
Havneområde i sjø	6220				
Småbåthavn	6230				
Bayethavn	6240				
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Vann- og bebyggelsesanlegg	6320		6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppsettformål for yngel	6330				
Alvekultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Alvekulturanlegg i sjø og vassdrag	6410				
Alvekulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6420				
Driftsområde	6500		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6620				
Friluftsområde	6700				
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6720				
Småbåthavn i sjø og vassdrag	6730				
Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6740				
Uthavn/badestruktur	6750		33FF99	51-255-152	80-0-0-0
Uthavn/badestruktur	6760		66CCCC	102-204-204	40-0-20
Badestruktur	6770				
Kontinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	6800		FF99FF	255-204-255	0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål	6900		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

1) Brutto areal i prosent av totalt areal
2) Brutto areal i prosent av totalt areal

HENSYNSSONER

FLATER

Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerking
RpFareSone	(300)		FF0000. Red feltet streg. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse 0,5 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(100)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(200)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(400)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(800)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(500)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Nabolagsprofil

Ths.W.Schwartz gate 23 - Nabolaget Cicignon - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Fredrikstad stasjon Linje 199	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	4 min 0.3 km
Cicignon fergeleie Linje 803	6 min 0.5 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	10 min 0.8 km
Sentrum fergeleie Linje 805	12 min 1 km

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 386 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Childrens International School Fredrikstad... 231 elever, 12 klasser	6 min 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	4 min 0.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

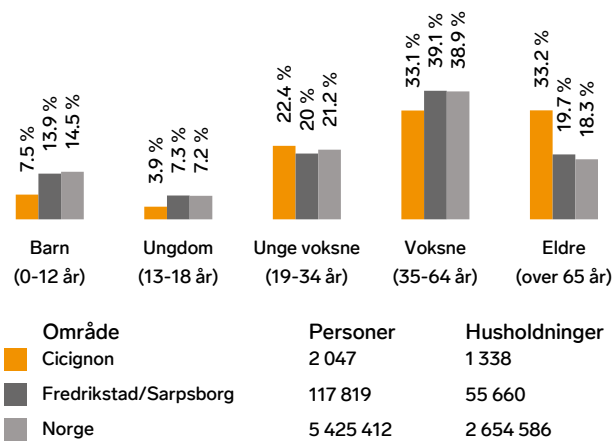
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min 1 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	14 min 1.2 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Joker Agentgaten Søndagsåpent	11 min 0.9 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

Sport

- 

Cicignon u.skole - aktivitetshall

Aktivitetshall

5 min

0.4 km
- 

Tollbodplassen - grusbane

Fotball

7 min

0.6 km
- 

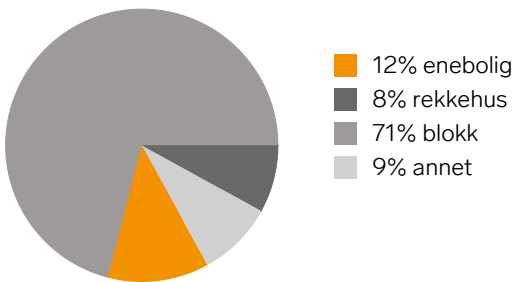
Centrum Helsestudio

8 min
- 

SATS Fredrikstad

13 min

Boligmasse



«Kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

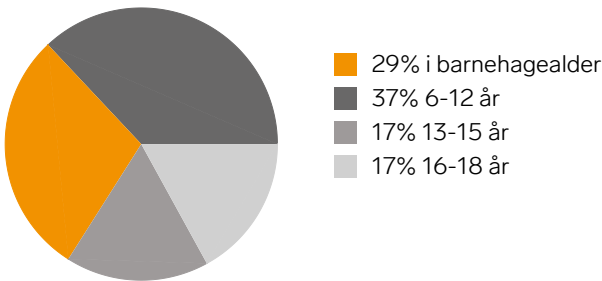
Torvbyen

10 min
- 

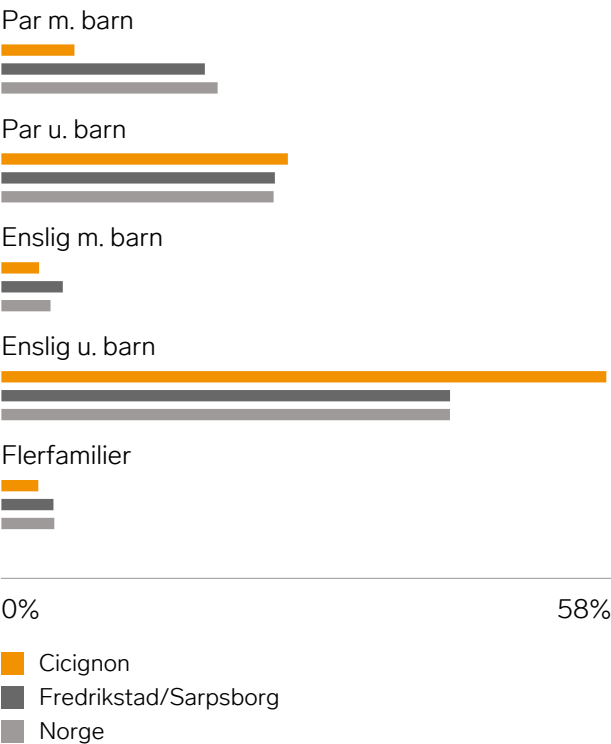
Boots apotek Kråkerøy

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

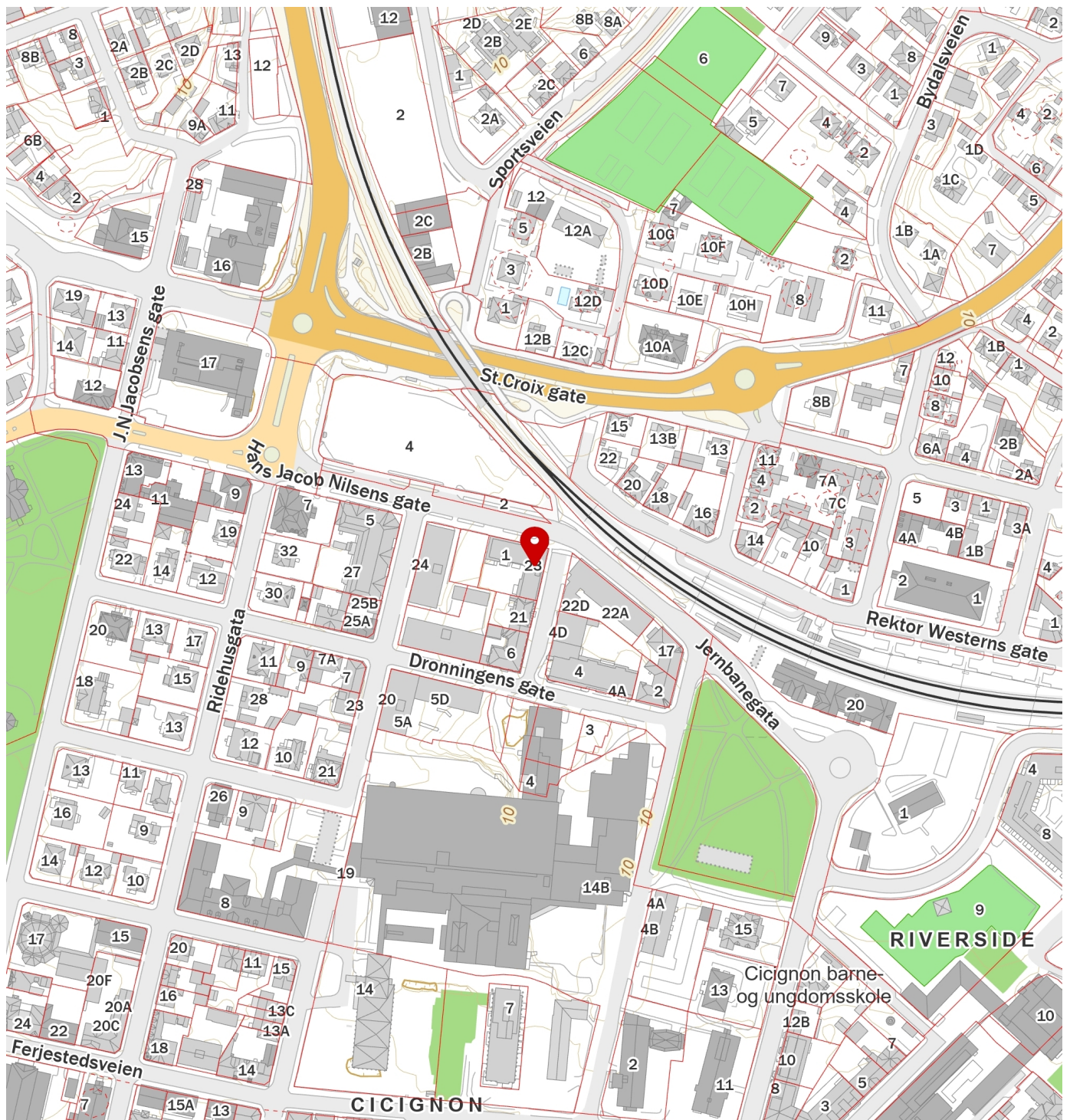
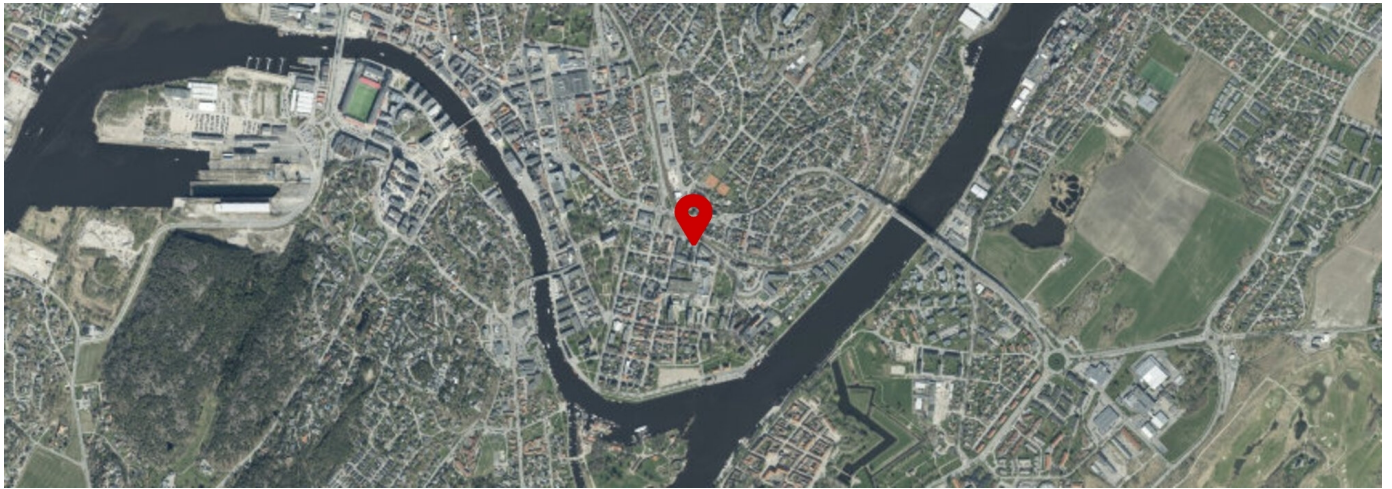


Familiesammensetning



Sivilstand

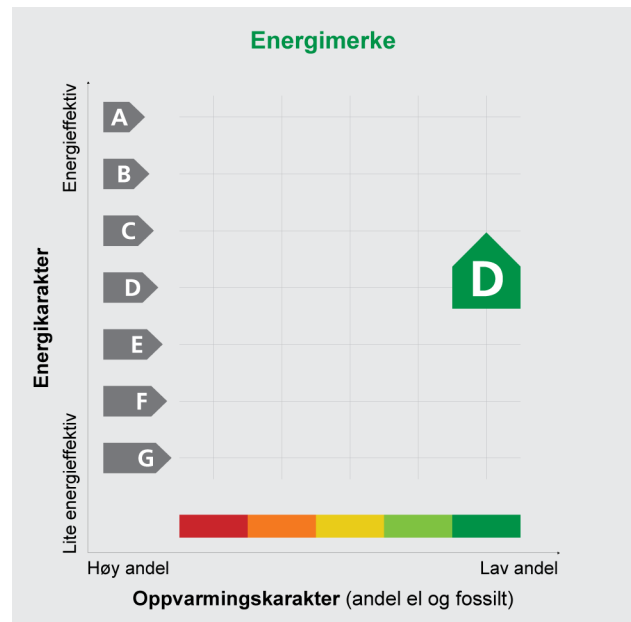
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Ths.W.Schwartz gate 23
Postnr	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	300
Bnr.	1284
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	24216187
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1125101
Dato	30.04.2020

Innmeldt av Krogsveen Fredrikstad



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2008

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 48

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ths.W.Schwartz gate 23
Postnr/Sted: 1606 FREDRIKSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 30.04.2020 14:40:26
Energimerkenummer: A2020-1125101
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Krogsveen Fredrikstad

Gnr: 300
Bnr: 1284
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 24216187

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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