

Natalia Bings vei 1



Velkommen til

# Natalia Bings vei 1



Salgsoppgaven produsert 29. mars 2025

# Bryggerifjellet

Smakfull 3-roms på byens topp. Fenomenal utsikt fra stor balkong og åpne rom. Nærhet til sentrum og fine turområder.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 000 000,- |
| Omkostninger | 151 350,- |
| Totalpris | 6 151 350,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 165,- |
| BRA-i | 87 kvm |
| Totalt BRA | 107 kvm |
| Soverom | 2 |
| Boligtype | Selveierleilighet |

| | |
|---|---|
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2013 |
| Megler | Tonje Aasvangen |
| Telefon | 908 38 822 |
| E-post | t.aasvangen@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Natalia Bings vei 1 hviler på en høyde 1 km øst for Fredrikstad sentrum. Alle byens tilbud - skoler, butikker og opplevelser venter i gangavstand. Du bor sentralt, men samtidig i naturen, med fine turområder og utkikkspunkter i nærheten, og med fenomenal utsikt fra egen balkong, over byen, helt ut mot Hvaler - og med rikelig tilgang på sol. Sameiets velpleide fellesområder inkluderer en lekeplass i egen hage. Egen garasjeplass og sportsbod kommer også godt med. Leiligheten har høy standard med lyse flater i smakfullt varierte valører. Under den vakre parketten finner vi vannbåren varme. Her er to soverom, et flott bad og en stor stue- og kjøkkenflate som fråtser i vindusflater for å maksimalt utnytte den spektakulære utsikten. Resultatet er en komfortabel og oppløftende leilighet.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 87 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| BRA-b: | 15 kvm |
| Totalt BRA: | 107 kvm |

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 87 kvm. Gang, hall, kjøkken og satue med utgang til innglasset balkong, bad, vaskerom og to soverom.
Total BRA: 87 kvm.

-2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-b: 15 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 15 kvm.



Tegningen er kun en illustrasjon, og er ikke målbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med virkeligheten.
Foto©Eivind Lauritzen







































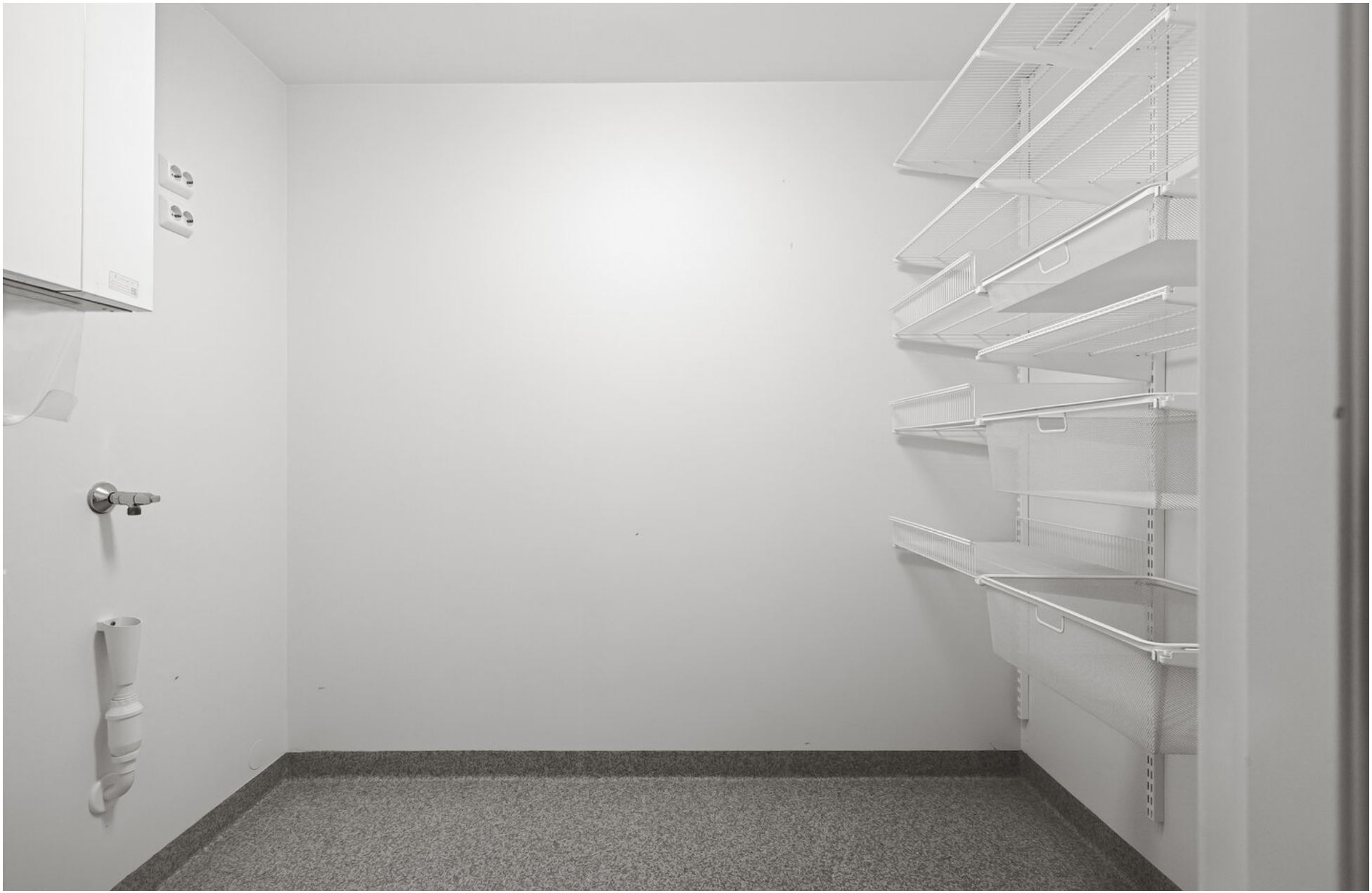
















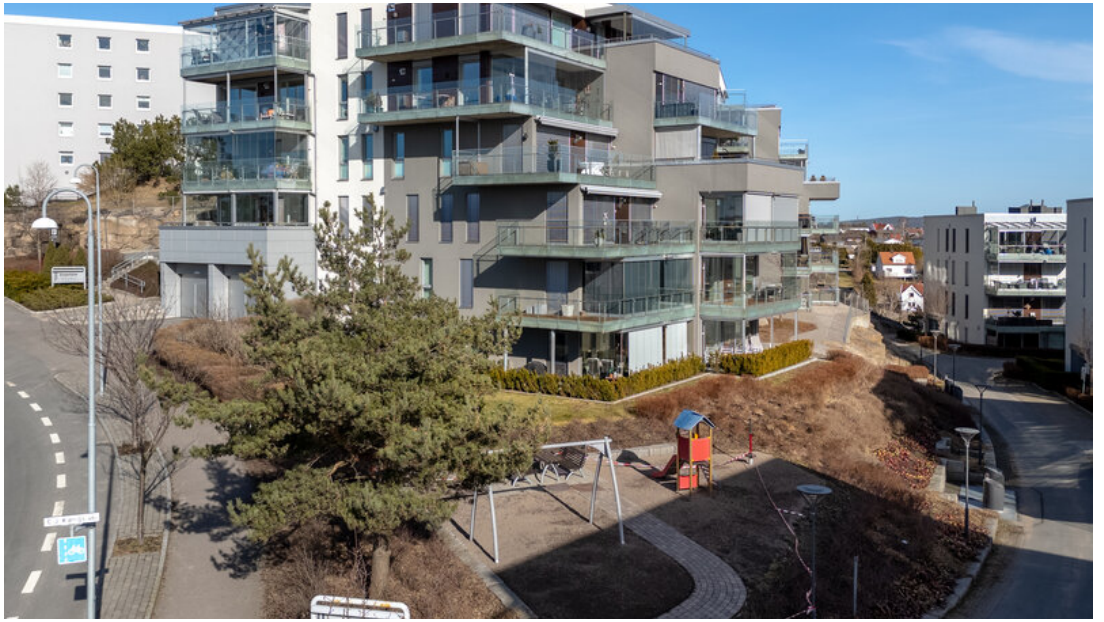


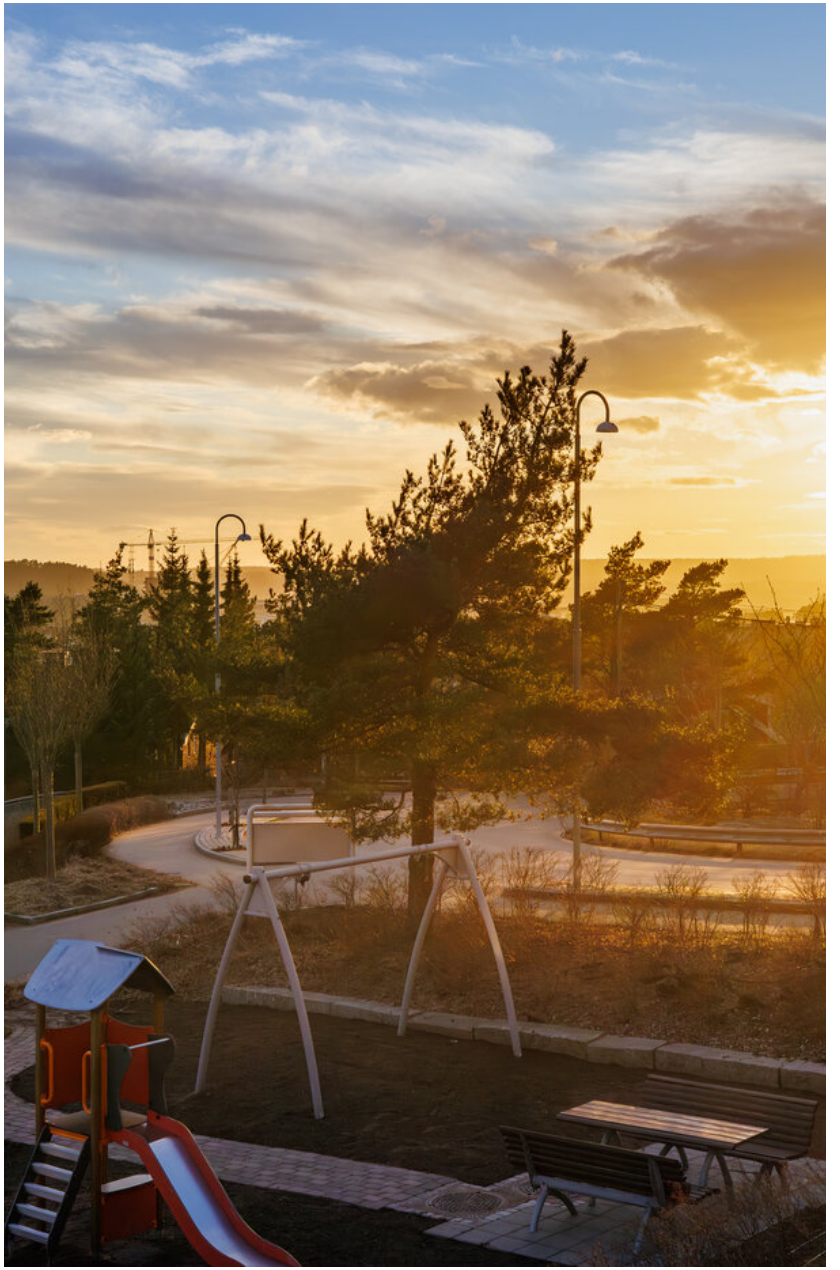













PU01-27




BU02-44

Informasjon

# Natalia Bings vei 1

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
30-0232/24

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208, bnr 1786, snr 59 (ideell andel 1/1)  i Fredrikstad kommune

### Selgere
Henning Sommerin
Svend Hermod Sommerin
Nina Cecilie Sommerin  Nilsson

### Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 151 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 164 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
2013

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 15 kvm
Totalt BRA: 107 kvm

**Beskrivelse:**
Underetasje:
BRA-i: 87 kvm. Gang, hall, kjøkken og satue med utgang til innglasset balkong, bad, vaskerom og to soverom.
Total BRA: 87 kvm.

-2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.

Total BRA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-b: 15 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 15 kvm.

## Standard

Fra den flislagte foajeen går vi inn i entreen og møter en bolig med høy standard og umiddelbare estetiske kvaliteter. Fra inngangsdøren ser du tvers gjennom hele boligen, ut på balkongen og ut mot horisonten. Til siden finner du et svært funksjonelt vaskerom - praktisk plassert. Videre møter du en integrert speilgarderobe som gir plass til yttertøyet. Veggene som strekker seg innover mot den åpne stuen er slette og hvite, og de spiller fint mot parketten som pryder gulvene. Alle rom, bortsett fra vaskerommet, nyter godt av vannbåren varme, så det er liten sjanse for kalde tær om vinteren.
Stuen åpenbarer seg med store vindusflater ut mot balkongen og langs østveggen. Den spektakulære utsikten blir godt ivaretatt. Stueveggene er varmgrå og demper lyset utenfra på en elegant måte. Dette vakre rommet har flere soner, deriblant dagligstue, lesekrok ved vinduet, spisestue og kjøkken. Spisestuen finner naturligvis plass ved to av de største vinduene, så du kan skue utover byen innimellom munnfullene. Det grå, fullintegrerte kjøkkenet fremstår minimalistisk, nesten kubistisk og har en fin hvitflset bakvegg. Ut i rommet står kjøkkenøyen med plass til barkrakker. Han kan man lage flotte måltider og uanstrengt holde kontakt med gjestene. Til stemning og oppvarming henger en stilig gasspeis på veggen. Det er også gassuttak på balkongen til grill.
Det store baderommet har buede glassdører i dusjsonen og ellers en smakfull innredning. Flisene illuderer pusset betong og gir rommet et naturlig, varmt preg. Leilighetens to soverom har begge slanke vinduer som strekker seg ned til gulvet. Der det mindre rommets vegger er sandfargede, byr hovedsoverommet på en harmonisk antikkhvit. Leilighetens farger og flater er i det hele tatt flott balansert.

## Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg i samme etasje.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen anmerkninger i selgers egenerklæring. Ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Bygningssakkyndig

Svein Nesøen

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Takstmann opplyser følgende om byggemåte:
Taktekke, takkonstruksjon, samt renner/nedløp og beslag på tak er ikke sjekket.
Mur og trevegger. Noe liggende trekledning, pussede vegger ellers.
Vinduer med to og trelags isolerglass. Aluminiumsbeslått ute. Malt dør inn til leiligheten. Terrasse skyvedør med trelags isolerglass, aluminiumsbeslått ute. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er

dette bare synlig i spesielt lys eller temperatur. Innglasset balkong på ca. 15 m2. Fin utsikt. Elektriske screen gardiner rundt. Lys i taket.

Bygningsdeler som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Bad - sluk/membran/tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ventilasjon: Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregatet.
- Kjøkken - overflater/innredning: Men en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på deler av hvitevarer.
- Kjøkken - avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Bygningsdeler som har fått TG2 som kan kreve tiltak:
- Vaskerom - overflater/gulv: Belegget åpner seg litt i sveiseskjøt.

Bygningsdeler som har fått TG3: Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Taktekking: Taktekke, takkonstruksjon, samt renner/nedløp og beslag på tak er ikke sjekket.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter styret informeres om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døg. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - grønn

### Oppvarming

Vannbåren gulvvarme. Det er egen måler for dette og varmtvann i leiligheten. Faktureres månedlig direkte fra Lyse AS. Gasspeis i stuen.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 165,- pr. mnd.
Inkluderer: Byggforsikring, avsetning til vedlikeholdsfond, vaktmestertjenester, tv og internett, kommunale avgifter (foruten eiendomsskatt), festeavgift, a konto

gass, styrehonorar og øvrig drift av sameiet.

### Kommunale avgifter

Omfattes av fellesutgiftene.

### Eiendomsskatt

Kr 8 280,- pr. 01.01.2025

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 093 040,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 372 160,- pr. 2023

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1, orgnr. 998498260

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Fellesformue

Kr 30 756,- pr. 21.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et underskudd på kroner 58 380,-. I 2024 ble det budsjettert med et underskudd på 48 500,-. Se vedlagt årsberetning for ytterligere informasjon.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

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

### Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. 1175360

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 890 kvm (Eiertomt)
Sameiet består av ni boligblokker arrangert som to slake buer med hver sin blindvei. Den mellomstore blokken fra 2013 har en spennende terrassert fasade mot sør og vest - der balkongene får sin fortjente plass. Mot nord og øst er fasaden flat, hvitpusset mur med rekker av slanke vinduer. Små felter med smalt brunbeiset panel skaper variasjon i fasaden sammen med enkelte grå murvegger. Blokkene er ganske enkelt pene, der de hviler i det skrånende landskapet. Denne leiligheten ligger i første underetasje, og nedenfor ligger andre underetasje. Balkongen stikker ut på sørsiden og fyller hele bredden av leiligheten. Under skrår bakken videre nedover i det som minner om en planlagt naturtomt.
Navnet Kringsjå sier alt, for utsikten er imponerende. Over hustak og trær ser du både Øra, Gamlebyen, Kråkerøy og Hvaler, og solforholdene er selvfølgelig svært gode. Bare følelsen av luft, størrelse og åpenhet er halve gleden ved en

velplassert balkong. Her møter man et lunt uterom med fint tregulv, overbygg og innglassing som kan lukkes og åpnes - i tillegg til elektriske screengardiner og taklys for stemningsfull kveldsbelysning.
Nabolaget har lite trafikk, og fellesområdene er pene og ryddige. Hagene har fått tid til å sette seg, og rammer blokkene pent inn. Rett bortenfor balkongen, finner du en trivelig lekeplass med en skikkelig sittegruppe til de voksne. Alt er skikkelig utført med brostein og alt.  Det går heis mellom etasjene, og man parkerer i samme etasje. Her disponerer man også en bod.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Toppen ved navn Bryggerifjellet er et av byens høyeste punkt, og eiendommen ligger på vestsiden av denne - omtrent 1 km øst for Fredrikstad sentrum. Her finner vi velholdte blokker fra 50-tallet og nyere blokkbebyggelse som i Natalia Bings vei. Her oppe har man kanskje byen beste utsikt. Lenger ned finner vi rekkehus og nede i lavlandet under ligger eneboliger fra 50-tallet og fremover før man brått befinner seg i sentrum. Området er grønt på tross av sentrumsnærheten, og det er lite trafikk. Man kan gå fine turer til for eksempel Bingedammen og Mørkedalen, eller Kjæråsen - hvis man vil ha utsikt mot elven og østover. I motsatt retning venter Bratliparken med inngang til Fredrikstad-marka med badeplasser og et mangfold av turløyper. Alle tilbud og aktiviteter som sentrum har å by på befinner seg i kort gangavstand, og Fredrikstad har virkelig mye å by på med sin fantastiske elvepromenade, restauranter, barer og sitt rike kulturtilbud. I umiddelbar nærhet nede på Hassingen finner man matbutikk, treningssenter og pizzabaker.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.03.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilkoblet fjernvarme.

### Regulerings- og arealplaner

Omfattes av reguleringsplan for del av Bryggerifjellet. Det pågår planarbeid på tomten på nordsiden av sameiet mot Bingedammen. Bebyggelse må påberegnes.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/208/1786/59:
12.04.2018 - Dokumentnr: 640641 - Jordskifte
Jordskiftesak 17-031531RFA-JSAR Fjellhallen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2013 - Dokumentnr: 706290 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 59
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/6906

25.08.2015 - Dokumentnr: 768740 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles uteoppholdsareal
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2015 - Dokumentnr: 768763 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1802
Bestemmelse om felles uteoppholdsareal
Med flere bestemmelser

03.09.2015 - Dokumentnr: 802917 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1803
Med flere bestemmelser

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. mars 2025

## Ansvarlig megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

## Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Vedlegg

# Natalia Bings vei 1

# Natalia Bings vei 1

Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| Trara skole (1-7 kl.)<br>367 elever, 21 klasser | 18 min<br>1.3 km |
| Cicignon skole (1-10 kl.)<br>455 elever, 26 klasser | 18 min<br>1.3 km |
| Glemmen videregående skole<br>1250 elever | 10 min<br>0.8 km |
| Akademiet vgs. Fredrikstad<br>90 elever | 14 min<br>1 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Glemmen videregående skole - Ø... | 14 min |
| Apenesfjellet P-hus | 16 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Fagerliveien 1<br>Linje 8 | 5 min<br>0.4 km |
| Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20 | 16 min<br>1.2 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 56 min |
| Oslo Gardermoen | 1 t 42 min |

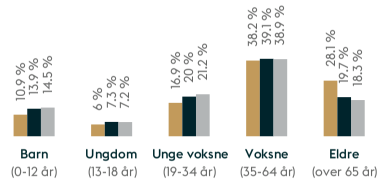
## Barnehager

| | |
|---|---|
| Speiderfjellet barnehage (1-5 ...<br>32 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Kiæråsen barnehage (1-5 år)<br>73 barn | 17 min<br>1.2 km |
| Wilbergjordet barnehage (0-5 å...<br>105 barn | 18 min<br>1.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Hassingveien | 8 min |
| Coop Mega Fredrikstad | 13 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Karivold-Falchåsen | 1 659 | 846 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 77/100

**Naboskapet**
Høflige 66/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

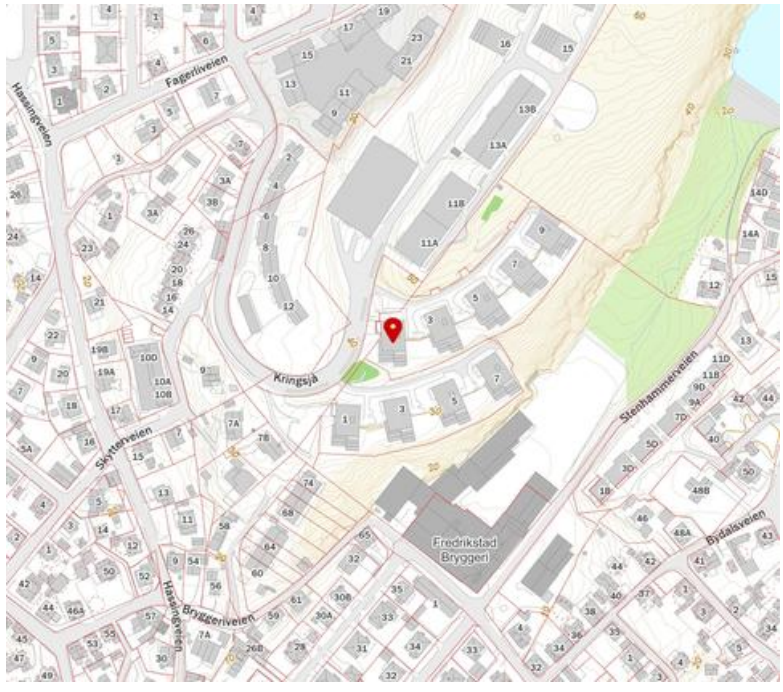
## Sport

| | |
|---|---|
| Glemmen videregående | 10 min |
| Trara skole | 18 min |
| Centrum Sol og Helsestudio | 10 min |
| Family Sports Club Fredrikstad | 12 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

**Gateparkering**
Lett 84/100




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

# Tilstandsrapport

Leilighet
Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 208, bnr. 1786, snr. 59

## Markedsverdi

**6 000 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 87 m²**



**Befaringsdato:** 10.01.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20043-1986 **Referansenummer:** LQ5823

**Autorisert foretak:** Nedre Glomma Takst AS **Vår ref:** Svein Neseøn

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Nedre Glomma Takst AS

**Rapportansvarlig**

Svein Nesøen
Uavhengig Takstingeniør
nesoeen@online.no
900 64 180

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1786
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i u.et. 1 og er på et plan. Eier har også en garasjeplass i fellesgarasje som er i samme etasje og en bod i u.et. 2. Det er heis i bygget. Leiligheten har en bra standard. Kjøkken med integrert utstyr. Fliselagte bad. Vannbåren gulvvarme. Innglasset balkong med fin utsikt.

Leiligheten virker normalt bra vedlikeholdt. Ny oppvaskmaskin for 1,5-2 år siden, da ble det også nye termostater til gulvvarmen. Elektriske screen gardiner rundt innglasset balkong. Gulvbelegget på vaskerommet åpner seg litt i sveiseskjøt. Jeg fant ingen store mangler ellers under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

**Leilighet - Byggeår: 2013**

UTVENDIG Gå til side

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

Mur og trevegger. Noe liggende trekledning, pussede vegger ellers.

Vinduer med to og trelags isolerglass. Aluminiumsbeslått ute. Malt dør inn til leiligheten. Terrasse skyvedør med trelags isolerglass, aluminiumsbeslått ute. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperatur.

Innglasset balkong på ca. 15 m2. Fin utsikt. Elektriske screen gardiner rundt. Lys i taket.

INNVENDIG Gå til side

Malte vegger og tak, parkett på gulver. Normal slitasje.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger.

VÅTROM Gå til side

Bad. Eier har FDV dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj, veggklosset med synlig avrenning, og innredning med vask. Plastsluk i dusj med synlig membran. Bra fall på gulv. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Vannbåren gulvvarme. Downlight. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom. Eier har FDV dokumentasjon. Malte vegger og tak, belegg på gulv. Belegger åpner seg litt i sveiseskjøt. Opplegg til vaskemaskin. Plastsluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Bra fall på gulv. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Malte vegger og tak, parkett på gulv. Grå laminatinnredning. Laminat benkeplater. Integrert induksjon platetopp på 80 cm, stekeovn, oppvaskmaskin (denne er 1,5-2 år) og kjøl/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk. Fliser mellom over/underskaper. Åpnet mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning på vaskerommet. Stoppekran og vannmåler i skapet.
Innvendige avløpsrør i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Systemair ventilasjon.

Det er heis i bygget.

Gasspeis i stue/kjøkken.

Porttelefon med fjernåpner.

Vannbåren gulvvarme i alle gulver bortsett fra på vaskerommet.

El.skapet står på vaskerommet. 63 amp hovedsikring. 11 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Eier har dokumentasjon. Jeg fant ingen åpenbare feil. El. anlegget må eventuelt sjekkes bedre av fagmann.

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Felles brannvarsling.

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 107 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 107 m² |
| Totalpris | 5 950 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet**

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

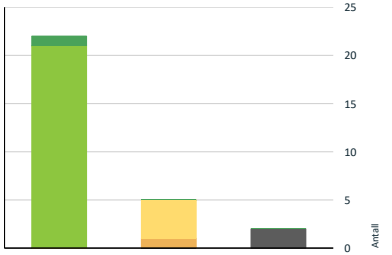


Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1786
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

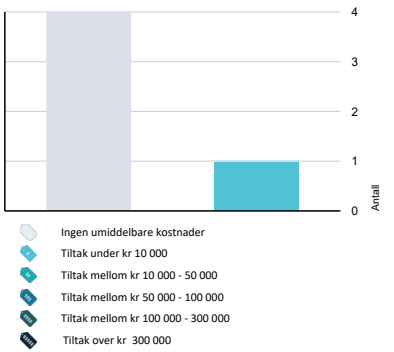
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > Underetasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**
2013

**Kommentar**
Tatt ut ved sist salg

**Standard**
Leiligheten ligger i u.et. 1 og er på et plan. Eier har også en garasjeplass i fellesgarasje som er i samme etasje og en bod i u.et. 2. Det er heis i bygget. Leiligheten har en bra standard. Kjøkken med integrert utstyr. Fliselagte bad. Vannbåren gulvvarme. Innglasset balkong med fin utsikt.

**Vedlikehold**
Leiligheten virker normalt bra vedlikeholdt. Ny oppvaskmaskin for 1,5-2 år siden, da ble det også nye termostater til gulvvarmen. Elektriske screen gardiner rundt innglasset balkong. Gulvbelegget på vaskerommet åpner seg litt i sveiseskjøt. Jeg fant ingen store mangler ellers under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

## UTVENDIG

### TG RJ Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### TG 1 Veggkonstruksjon

Mur og trevegger. Noe liggende trekledning, pussede vegger ellers.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med to og trelags isolerglass. Aluminiumsbeslått ute. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperatur.

### TG 1 Dører

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

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på ca. 15 m2. Fin utsikt. Elektriske screen gardiner rundt. Lys i taket.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Malte vegger og tak, parkett på gulver. Normal slitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

### TG RJ Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

## VÅTROM

UNDERETASJE 1 > BAD

**Generell**

Eier har FDV dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj, veggklosset med synlig avrenning, og innredning med vask. Plastsluk i dusj med synlig membran. Bra fall på gulv. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Vannbåren gulvvarme. Downlight. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE 1 > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

UNDERETASJE 1 > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Vannbåren gulvvarme.

UNDERETASJE 1 > BAD



Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1786
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

# Tilstandsrapport

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusj med synlig membran. Eier har FDV dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE 1 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, veggklosset med synlig avrenning, og innredning med vask.

UNDERETASJE 1 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

UNDERETASJE 1 > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM

**Generell**

Eier har FDV dokumentasjon. Malte vegger og tak, belegg på gulv. Belegger åpner seg litt i sveiseskjøt. Opplegg til vaskemaskin. Plastsluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Bra fall på gulv. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og tak.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulvet. Belegger åpner seg litt i sveiseskjøt, bør sveises på nytt (ved vann på gulv kan betongen trekke fuktighet og forårsake skader). Bra fall på gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:
Belegger åpner seg litt i sveiseskjøt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
Sveise skjøt på nytt etter behov.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

UNDERETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med belegg brettet ned under klemring.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

UNDERETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

UNDERETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Malte vegger og tak, parkett på gulv. Grå laminatinnredning. Laminat benkeplater. Integrert induksjon platetopp på 80 cm, stekeovn, oppvaskmaskin (denne er 1,5-2 år) og kjøl/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk. Fliser mellom over/underskaper. Åpnet mot stue.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:
Men en halvparten av forventet levetid er oppbygd på deler av hvitevarer.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning på vaskerommet. Stoppekran og vannmåler i skapet.

### TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast. Stakemuligheter fra sluk.

### TG 2 Ventilasjon

Systemair ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregatet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Andre installasjoner

Det er heis i bygget.
Gasspeis i stue/kjøkken.
Porttelefon med fjernåpner.

### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle gulver bortsett fra på vaskerommet.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El.skapet står på vaskerommet. 63 amp hovedsikring. 11 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Eier har dokumentasjon. Jeg fant ingen åpenbare feil. El. anlegget må eventuelt sjekkes bedre av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Ja**

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

### TG 0 Brannteknikse forhold



Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1786
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

# Tilstandsrapport

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

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

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Felles brannvarsling.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

107 m²/87 m²

*Leilighet:* Gang, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Stue, 2 Soverom, Innglasset balkong, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 6 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 6 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | | |
|---|---|---|
| **Markedsverdi** | | **5 950 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 30 756 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 1 727 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **6 000 000** |

**Markedsvurdering**
Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.



Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1786
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Natalia Bings vei 1 ,1605 FREDRIKSTAD<br>90 m² 2013 2 sov | 06-03-2023 | 7 000 000 | **6 625 000** | | 6 625 000 | **73 611** |
| 2 | Natalia Bings vei 1 ,1605 FREDRIKSTAD<br>67 m² 2013 2 sov | 30-08-2021 | 4 900 000 | **4 900 000** | 1 390 | 4 901 390 | **73 155** |
| 3 | Natalia Bings vei 3 ,1605 FREDRIKSTAD<br>86 m² 2012 2 sov | 27-03-2022 | 6 300 000 | **6 225 000** | | 6 225 000 | **72 384** |
| 4 | Natalia Bings vei 7 ,1605 FREDRIKSTAD<br>93 m² 2012 2 sov | 20-11-2024 | 6 300 000 | **6 000 000** | 1 848 | 6 001 848 | **64 536** |
| 5 | Natalia Bings vei 9 ,1605 FREDRIKSTAD<br>83 m² 2012 2 sov | 12-01-2023 | 5 490 000 | **5 250 000** | | 5 250 000 | **63 253** |
| 6 | Natalia Bings vei 3 ,1605 FREDRIKSTAD<br>87 m² 2012 2 sov | 12-02-2023 | 5 500 000 | **5 300 000** | 1 728 | 5 301 728 | **60 939** |
| 7 | Natalia Bings vei 9 ,1605 FREDRIKSTAD<br>87 m² 2012 2 sov | 25-08-2022 | 4 950 000 | **4 650 000** | | 4 650 000 | **53 448** |

**Om sammenlignbare salg**
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hva som ligger i felleskostnadene fremkommer i salgsoppgave. | Kr. | | 37 980 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **38 000** |

## Teknisk verdi bygninger

**Leilighet**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 300 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 300 000 |
| **Sum teknisk verdi - Leilighet** | Kr. | | **4 000 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **4 000 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 1 500 000 |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | + | 500 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **2 000 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **6 000 000** |



Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1786
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Underetasje 1 | 87 | | 15 | 102 | |
| Underetasje 2 | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **87** | **5** | **15** | | |
| **SUM BRA** | **107** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje 1 | Gang/hall, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Stue, Soverom, Soverom 2 | | Innglasset balkong |
| Underetasje 2 | | Bod | |

**Kommentar**

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 87 | 20 |



Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1786
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.1.2025 | Svein Nesøen | Takstingeniør |
| | Svend Hermod Sommerin | Sønn |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3107 FREDRIKSTAD | 208 | 1786 | | 59 | 5890.3 m² | Ambita | Eiet |

**Adresse**
Natalia Bings vei 1

**Hjemmelshaver**
Sommerin,s bo Else Marie

**Boligselskap**
Bryggerifjellet 1

**Eierandel**
87 / 6906

**Forretningsfører**
OBOS

**Organisasjonsnr**
998498260

**Felles formue**
Kr. 30 756 31.12.2024

**Felles gjeld:**
Kr. 1 727 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, skole, jernbane, butikker, og de fleste nødvendigheter. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Fin utsikt fra deler av leiligheten og innglasset terrasse.

**Adkomstvei**
Offentlig.

**Tilknytning vann**
Offentlig.

**Tilknytning avløp**
Offentlig.

**Regulering**
Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

**Om tomten**
Utvendige fellesarealer. Fin utsikt fra deler av leiligheten og innglasset terrasse. Parkering i felles garasjeanlegg i samme etasje.

**Tinglyste/andre forhold**
Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 4 600 000 | 2020 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 18.03.2025 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Norges Eiendommer | 10.01.2025 | | Gjennomgått | 11 | Nei |
| Megleropplysninger | 23.01.2025 | | Gjennomgått | 2 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.03.2025 | |



Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1786
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1786
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LQ5823

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

**Meglerfirma**
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

**Oppdragsnr.**
30-0232/24

**Selger 1 navn**
Svend Hermod Sommerin

**Gateadresse**
Natalia Bings vei 1

**Poststed**
FREDRIKSTAD

**Postnr**
1605

Er det dødsbo?
☐ Nei ☑ Ja
Avdødes navn: Else Marie Sommerin

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja
Hjemmelshavers navn: Else Marie Sommerin

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år:
Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap:
Polise/avtalenr.:

Document reference: 30-0232/24

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0232/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 30-0232/24



Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0232/24

## E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Svend Hermod Sommerin | f3c12eaf83dd0b16bac6ffb37e9afba12b21eb79 | 18.03.2025 10:10:57 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 30-0232/24

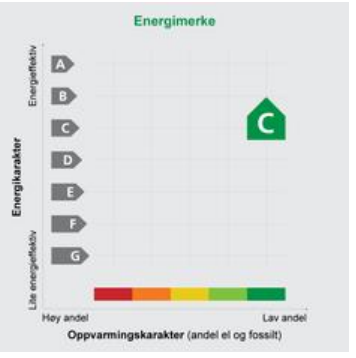
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Natalia Bings Vei 1 |
| Postnr | 1605 |
| Sted | Fredrikstad |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 208 |
| Bnr. | 1786 |
| Seksjonsnr. | 59 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2020-1121762 |
| Dato | 22.04.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Tom Reidar Skattenborg |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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 innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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:** | 2013 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 87 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

**Teknisk installasjon**

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme<br>Gass |
| **Ventilasjon:** | Balansert |
| **Detaljering varmesystem:** | Gasskamin |



## 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 energimerkeordingen. 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: Natalia Bings Vei 1 | Gnr: 208 |
| Postnr/Sted: 1605 Fredrikstad | Bnr: 1786 |
| Leilighetsnummer: | Seksjonsnr: 59 |
| Bolignr: | Festenr: |
| Dato: 22.04.2020 13:06:13 | Bygnnr: |
| Energimerkenummer: A2020-1121762 | |
| Ansvarlig for energiattesten: | |
| Energimerking er utført av: Tom Reidar Skattenborg | |

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på varmeanlegg

**Tiltak 2: 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 3: 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. Montér 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.

## HUSORDENSREGLER

### Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1, org nr. 998 498 260

Husordensreglene er vedtatt på ordinært årsmøte den 9 april 2019 og erstatter gjeldende husordensregler.

1. Sameiere og styret skal sammen gjøre sameiet trygt og sikkert for sameierne, og til et attraktivt bomiljø med godt omdømme og høy trivsel.

2. Beboerne plikter å følge lover, vedtekter og husordensregler og er ansvarlig for at de følges av alle som gis adgang til leiligheten. Henvendelse til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

3. Parkering er kun tillatt på registrerte plasser. All kjøring i garasjer må skje med stor aktsomhet. Fartsgrense i garasjer er 15 km/t. Kjørelys skal brukes. Det oppfordres sterkt å bruke parkeringen til det formålet den er ment til; oppbevaring av kjøretøy, sykkel og/eller ting relatert til disse, og ikke som lagerplass/bod eller oppbevaring av andre ting.

   Alle utvendige parkeringsplasser er forbeholdt beboernes gjester og skal ikke anvendes av sameierne eller næringslignende virksomhet.

4. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelige eller lett knuselig avfall i kassene. Søppel eller papir/papp som ikke går i kassen, skal beboere selv levere til søppelmottak. Kildesortering gjennomføres i henhold til retningslinjer fra Fredrikstad Kommune.

5. Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i toalettene.

6. Grilling på terrasser må skje uten at det er til sjenanse for naboer. Styret skal ha informasjon om hvor alle gassflasker befinner seg.

7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten slik at andre ikke sjeneres. Mellom kl 2300 og kl 0600 må beboerne vise særlig hensynsfullhet og unngå høy musikk eller høylydt tale på terrassene.

9. Teppebanking på terrassene bør unngås. Tørking av tøy på terrasser må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

10. Beboerne plikter å verne om bygninger, uteområde og beplantning slik at det ikke blir påført skade.

11. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer på bebyggelsens utseende, så som maling, radio- og tv-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forhold tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer må ikke endre byggets bærende konstruksjoner eller være til ulempe for naboer.

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Ida Helene Kindal Kleven
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: i.kleven@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0232/24 . Vår ref.: 4000-1-59 Dato: 23.01.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1 |
| Organisasjonsnr: | 998498260 |
| Seksjonseier: | Sommerin (bo), Else Marie |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 59 |
| Adresse: | Natalia Bings Vei 1, 1605 FREDRIKSTAD |
| Seksjonsnummer: | 59 |
| Gnr. | 208 |
| Bnr. | 1786 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING(35704)- polisenummer 1175360.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 spesifikasjon, 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.
- Fra 01.11.2021 ble det installert egne målere for fjernavlesning av vannbåren varme (fjernvarme), varmt vann og kaldt vann. Betaling vil foregå direkte til LYSE AS.
- Vann og gulvvarme er ikke inkludert i felleskostnadene. Det er egne målere i hver leilighet på vann og gulvvarme. Dette avleses digitalt og faktura mottas fra Lyse en gang pr måned.
- Det er også egen måler for gasspeis. Dette blir avregnet en gang pr år av styret. Det betales a-konto (pt kr. 100 pr. mnd) i gass - avregning foretas en gang i året.
- Det er etablert felles infrastruktur for lading av el-biler i sameiet. Ved salg må det foretas avlesning av strøm (avregning tas med f.eks. Fredrikstad Energi - eget skjema fra megler).
- På ekstraordinær generalforsamling 21.06.23 ble det vedtatt en vedtektsendring om flytting av vedlikeholdsplikten fra sameiet til seksjonseier på utvendig persienner. Vedtektsendring ble ikke gjeldende eller implementert likevel, da forslaget krever full tilslutning. Styret valgte da å ikke gå videre med vedtektsendring

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 165,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Gass | 100,00 | |
| Filter | 45,00 | |
| Felleskostnader | 2 425,00 | |
| Kabel-tv | 595,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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: | 1 054,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 30 756,- |
| Gjeld: | 1 727,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Andre 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 fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Trond Amundsen, e-post: bryggerifjellet@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.
Styrets kontaktinfo: bryggerifjellet@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via 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 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4000
Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

### Velkommen til årsmøte i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

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:**
17. april 2024 kl. 18:00, Næringsforeningens Hus Storgata 3 1607 Fredrikstad .

**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 møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innglassing veranda
8. Parkering
9. Vedtektsendring
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1**

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Trond Amundsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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**

Velges på møte



Sak 4

## 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 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. 4000 Årsrapport til innkalling.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 163 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 163 000

Sak 7

## Innglassing veranda

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Forslagsstillere: Stig Barstad, Arvid Henning Koppen og Johnny Pedersen.

Innglassing av veranda med glasstak i leiligheter 0402 Natalia Bingsvei 1, 3, o g 5.

For beskrivelse se vedlegg.

**Styrets innstilling**
**Styrets innstilling til vedtak:**

**Innglassing av balkonger og glasstak over balkonger godkjennes under følgende forutsetninger :**

**1. Arkitektens godkjenning av tiltaket skal dokumenteres .**

**2. Seksjonseierne er selv ansvarlig for å innhente nødvendig godkjenning fra kommunen.**

**3. Forslagsstillerne må dokumentere at bærekonstruksjoner er dimensjonert for last fra innglassing med tak.**

**4. Seksjonseierne er selv ansvarlig for fremtidig vedlikehold og renhold av glasskonstruksjonene, spesielt renhold av tak som anses for å være mest utsatt.**

**Styrets godkjenning omfatter også Natalia Bingsvei 7 og 9. Eventuell senere innglassing av balkonger i Natalia Bingsvei 7 og 9 skal utføres på samme måte som er godkjent for Natalia Bingsvei 1,3 og 5 og under samme forutsetninger som nevnt over.**

**Forslag til vedtak**
Årsmøtet i Bryggerifjellet 1 godkjenner beskrivende prosjekt for 0402 leiligheter: Natalia Bingsvei 1 seksjons nr 70, Natalia Bingsvei 3 seksjons nr 56. Natalia Bingsvei 5 seksjons nr 42. Årsmøte vedtaket forutsetter: Godkjenning av fasade endring fra Fredrikstad kommune. Skriftlig dokumentasjon fra Lumon Norge AS og konsulentfirma Multiconsult at det er forsvarlig ut fra styrke på bygningsmasse å gjennomføre prosjektet. Dato for gjennomføring av prosjektet er ikke satt.

**Vedlegg**
2. Innglassing veranda 0402 Forslag til aʳsmøtevedtak Bryggerifjellet NBV 1 3 og 5_ (002).pdf

Sak 8

## Parkering

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Stig Barstad

For beskrivelse se vedlegg.



**Styrets innstilling**
Styrets innstilling til vedtak er :

**Skilt som foreslått monteres ved innkjøring til Natalia Bingsvei.**

Kommentar

Styrets oppfatning er at det generelt er lite problemer knyttet til gjesteparkeringsplassene. Problemet styret er opptatt av knytter seg først og fremst til adkomst og tilgjengelighet for kommunens renovasjonsbiler.

**Forslag til vedtak**
I Skilting ved innkjøring til utvendig parkeringsområde, hvor det fremkommer eier av området og hvem som kan benytte området. Se bilde 4. (Tekst/tall sameiet 2 må fjernes.) I Det bør etableres en utvendig parkeringsplass til hjemmetjenesten i Fredrikstad kommune som de kan benytte når de leverer tjenester til en av beboerne i sameiet. Se bilde 5. (Kun forslag, styret utarbeider skilt.) I Styret etablerer fysiske sperringer (type betongelementer) av parkerings området ved avfallscontainere og dagens skilt fjernes. Skiltholdere gjenbrukes ved ny skilting ved innkjøring til Natalia Bingsvei og til skilting ved parkeringsplass til Fredrikstad kommune hjemmetjenesten. Se bilde 6. Renovasjonsforskrift Fredrikstad kommune.

**Vedlegg**
3. Parkering Forslag til aʳsmøtet i Bryggerifjellet 1. 17.04.24 (002).pdf

Sak 9

## Vedtektsendring

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: styret

Begrunnelse:

Innglassinger som er foretatt av den enkelte er ikke en del av opprinnelig fasade og skal derfor heller ikke inngå som en del av vedlikeholdsansvaret sameiet har for fasade. Vedlikehold av innglassinger skal tilligge den seksjonseier som til enhver tid står som eier av angjeldende seksjon.

**Forslag til vedtak**
Styret foreslår følgende vedtektsendring / tilføyelse: Nytt punkt i vedtektenes avsnitt 5 kalt 5j er som følger:- Innglassing av balkonger og glasstak.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Amundsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stig Barstad

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

- Solfrid Thorvaldsen

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Trond Amundsen | Natalia Bings Vei 5 |
| Styremedlem | Odd Roald Andreassen | Natalia Bings Vei 1 |
| Styremedlem | Henriette Stensrud Dahl | Natalia Bings Vei 9 |
| Styremedlem | Britt Falkenhaug | Natalia Bings Vei 5 |
| Varamedlem | Solfrid Thorvaldsen | Natalia Bings Vei 9 |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Halvard Eriksen | Natalia Bings Vei 1 |
| Steinar Finstad | Natalia Bings Vei 5 |
| Knut Syversen | Natalia Bings Vei 3 |

Styrets medlemmer består av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret kan kontaktes på e-post bryggerifjellet@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

**Generelle opplysninger om Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1**
Sameiet består av 70 seksjoner.
Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998498260, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
208 1786

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet driver ikke med forsknings – og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1 har ingen ansatte.

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





**Styrets arbeid**

Det er avholdt 8 styremøter.
Det er avholdt ett ekstraordinære årsmøte hvor vedtektsendringer ble behandlet.
Styret har stått for følgende gjøremål gjennom året:

• Det er utført fasadevask på samtlige blokker. Arbeidet var begrenset til fasader mot vest og arbeidet gikk ut på å fjerne grønske.
• Feilparkering som hindrer tømming av avfallscontainerne er et tilbakevendende problem.
• Det ble besluttet å bytte ut lysstoffrør i garasje og boder U2 samt alle trapperom i 2024. Garasje og boder U1 vil bli tatt senere. Årsaken er at lysstoffrør, på grunn av klimakrav, går ut av produksjon. Overgang til LED vil gi bedre lys og en ikke helt ubetydelig besparelse hva angår strømforbruket. Frigjorte lysstoffrør fra U2 vil bli benyttet som reserverør til U1.
• Alarm i heiser er oppgradert fra 2G til 4G.
• Avtale på TV og Bredbånd er fornyet og forlenget med 3 år, nye dekodere er montert. Den nye avtalen gir en besparelse på ca. kr 25.000,- i 2023.
• F.o.m sommeren 2024 blir matavfall egen fraksjon som skal håndteres i egne beholdere. Styret er i dialog med kommunen for å finne den best mulige løsningen på dette, jfr handlingsplan senere i årsberetningen.

**Vedlikehold:**
• Feiing av garasjeanlegg er utført av Gaards-Service AS.
• Gaards – Service AS har ansvar for vedlikehold av grøntanlegget.
• Det har vært utført reparasjoner på heiser flere ganger i løpet av året.
• Det har også i år vært reparasjoner av garasjeporter og dører mellom garasje og heis.
• Det er fortsatt lekkasjer i trapperom og garasje. Ove Skår AS er på saken.
• Lovbestemt gasskontroll av peiser er foretatt i leilighetene. Service gjennomføres i regi av Sameiet for å sikre at alle peiser blir kontrollert. Sameiet har ikke ansvar for drift og vedlikehold av peisene og eventuelle utbedringer av disse må utføres for eiernes regning.
• Det er byttet varmeelementer på 3 varmtvannsberedere og termometer i 4 beredere.
• Tak og vegger i garasjeanlegget er rengjort.

**HMS:**
• Odd Roald Andreassen er styrets HMS representant.
• Det foretas månedlig kontroll av brannslukningsapparater i fellesområder, nødlys og batteri skilt for rømningsveier sjekkes og skiftes ved behov.
• Det er ikke registrert skader på bygningsmasse eller mennesker i 2023.

**Handlingsplan:**
Styret har som oppgave å ivareta drift av sameiet og dennes bygningsmasse på best mulig måte. Følgende tiltak er planlagt utført.

1. Montere automatiske døråpnere på dører mellom yttergang og heis. Utføres i 2024.

2. I løpet av 2024 må vi sortere matavfall som egen fraksjon. Styret samarbeider med renovasjons teknisk avdeling i kommunen for å finne den beste løsningen for sameiet.

3. Telefonlinje til garasjeporter må oppgraderes fra 2G til 4G i løpet av 2024.

**Annet.**
Styret ønsker nye beboere velkommen til Bryggerifjellet.
Styret anmoder alle nye beboere om å sette seg godt inn i vedtekter, husordensregler samt gjøre seg kjent med branninstruks og rømningsveier.

For å forebygge innbrudd ber vi igjen om at alle påser at dører og porter er lukket etter at dere er ankommet eller forlatt sameiet.

Når det gjelder bruk av ytterdører minner vi om at dørautomatikken ALLTID skal benyttes og at «av og på – knappen» oppe til høyre for døren skal benyttes dersom det er behov for å ha døren i åpen stilling. Hver og en av oss må påse at gjester og leverandører følger opp dette. På den måten unngår vi skader og unødige kostnader.

Felleskostnadene for 2024 er besluttet økt med 10 % i forhold til 2023.

Styret ønsker å takke Johnny Pedersen for god bistand og oppfølging av arbeidet med å ajourføre liste over hvem som til enhver tid skal ha tilgang til garasjeporter.





**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 181 595.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

**Kommunale avgifter**
I budsjettet er det hensyntatt 10% økning av kommunale avgifter, og ingen økning i eiendomsskatten.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1.

**Forretningsførerhonorar**
I budsjettet er det hensyntatt en økning av forretningsførerhonoraret på 6%.

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene, 5% økning av filter og kabel-tv fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



**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, 13. mars 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**



Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor





**EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 1**
**ORG.NR. 998 498 260, KUNDENR. 4000**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 588 901 | 2 301 928 | 2 529 000 | 2 757 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 588 901** | **2 301 928** | **2 529 000** | **2 757 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -22 983 | -21 855 | -22 900 | -23 000 |
| Styrehonorar | 4 | -163 000 | -135 000 | -142 000 | -163 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -9 500 | -5 875 | -6 200 | -10 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -20 000 | -21 000 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -117 225 | -112 500 | -118 000 | -124 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -23 932 | -9 900 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -1 029 484 | -724 325 | -866 000 | -1 191 000 |
| Forsikringer | | -177 083 | -162 821 | -177 000 | -195 000 |
| Festeavgift | | -13 711 | -13 711 | -14 500 | -14 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -139 103 | -112 897 | -125 000 | -153 500 |
| Energi/fyring | 9 | -142 078 | -294 931 | -250 000 | -180 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -413 599 | -441 556 | -475 395 | -420 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -395 583 | -274 019 | -295 500 | -317 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 647 281** | **-2 329 391** | **-2 528 495** | **-2 805 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-58 380** | **-27 463** | **505** | **-48 500** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 58 650 | 27 463 | 20 000 | 50 000 |
| Finanskostnader | 12 | -270 | 0 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **58 380** | **27 463** | **20 000** | **50 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **0** | **0** | **20 505** | **1 500** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | 0 | | |

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 86 600 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 98 700 | 115 289 |
| Energiavregning | 13 | 92 502 | 51 596 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 623 454 | 611 265 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 1 489 937 | 1 034 592 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 304 593** | **1 899 342** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 304 593** | **1 899 342** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 369 338 | 369 338 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **369 338** | **369 338** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Annen langsiktig gjeld | 14 | 1 812 257 | 1 462 269 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **1 812 257** | **1 462 269** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 20 454 | 16 110 |
| Leverandørgjeld | | 102 544 | 51 625 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **122 998** | **67 735** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 304 593** | **1 899 342** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |





Fredrikstad, 07.03.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

Trond Amundsen/s/ Britt Falkenhaug/s/ Henriette Stensrud Dahl/s/

Odd Roald Andreassen/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.

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 019 600 |
| Kabel-TV | 475 440 |
| Glass og fasade | 59 421 |
| Filter | 34 440 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 588 901** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -22 983 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-22 983** |

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

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 163 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 727, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.





**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -23 932 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-23 932** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -104 392 |
| Drift/vedlikehold VVS | -20 078 |
| Drift/vedlikehold elektro | -75 999 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -12 775 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -290 649 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -68 750 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -44 097 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -52 895 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -9 860 |
| Annet vedlikehold | -349 988 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 029 484** |

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Feieavgift | -3 128 |
| Renovasjonsavgift | -135 975 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-139 103** |

**NOTE: 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -133 088 |
| Andre fyringskostnader | -8 990 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-142 078** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lyspærer og sikringer | -820 |
| Vaktmestertjenester | -120 820 |
| Renhold ved firmaer | -214 676 |
| Andre fremmede tjenester | -37 013 |
| Kontor- og datarekvisita | -609 |
| Trykksaker | -1 457 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -7 720 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -5 727 |
| Andre kontorkostnader | -2 684 |
| Telefon, annet | -542 |
| Bank- og kortgebyr | -3 517 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-395 583** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 305 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 55 345 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **58 650** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -270 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-270** |

**NOTE: 13**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -84 000 |
| **SUM INNTEKTER** | **-84 000** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Gass | 176 502 |
| **SUM KOSTNADER** | **176 502** |

| | |
|---|---|
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **92 502** |

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

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

**NOTE: 14**
**VEDLIKEHOLDSAVSETNING**

| | |
|---|---|
| Saldo 01.01. | 1 462 269 |
| Årets vedlikeholdsavsetning | 294 643 |
| Årets renter | 55 345 |
| **SUM VEDLIKEHOLDSAVSETNING** | **1 812 257** |





**Annen informasjon om sameiet**

**Forsikring**
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1175360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

# Forslag til årsmøte 17.04.24  Bryggerifjellet 1.

Forslagsstillere: Stig Barstad, Arvid Henning Koppen og Johnny Pedersen.

Innglassing av veranda med glasstak i leiligheter 0402 Natalia Bingsvei 1, 3, 0g 5.

## Bakgrunn:

Prosjektet gjelder vindskjerming innglassing på balkong med ett lags uisolert sprossefrie glass og tak i 4T - 4T laminert uisolert sikkerhetsglass i 3 stk 0402 leiligheter i Natalia Bings vei 1, 3 og 5. Størrelsen på glassfeltet følger linjer i rekkverk og monteres på innsiden av rekkverket. Glassfeltet festes i aluminiumsprofiler i topp og bunn og kan åpnes I skyves til side etter behov. Tak er 4T * 4T Laminert glass. Bygningers BTA/BRA/BYA blir ikke berørt og tomteutnyttelsen forblir uendret da balkongene fortsatt er et uterom og glassene plasseres innside av rekkverk. Balkongene det her søkes om er utsatt for store ytre påvirkninger som svevestøv, vind og snø. Problemene med avrenning av overvann til lavereliggende leiligheter blir også fjernet. Ved å innglasse denne delen av sameiets bygningsmasse vil dette gi reduserte vedlikeholdskostnader på trevegg og utvendige persienner for sameiet.

Leverandør Lumon Norge AS garanterer skriftlig ved kontraktsinngåelse at terrassene i 0402 leilighetene er dimensjonert for tyngden av innglassingen og ekstra snøtyngde.
Denne garantien er kvalitetssikret av leverandør Lumon Norge AS v/Hans Petter Gløersen og konsulentfirmaet Multiconsult basert på totalvekt, punktbelastning, moment og skjækrefter.
Dokumentasjonen vil ikke bli klar til frist for innsendelse av årsmøte forslag 01.03.24.
Styreleder Trond Amundsen er informert og dokumentasjonen vil bli ettersendt til styret når den foreligger.

Den enkelte seksjonseier vil være juridisk ansvarlig for innglassingen og fremtidig vedlikehold.

Prosjektet i Bryggerifjellet 1 Natalia Bingsvei 1, 3 og 5 0402 leiligheter er identisk med løsning i Bryggerifjellet 2.
C. J. Kjønigs vei 1, 3, 5 og 7 0402 leiligheter er kontraktfestet for innkjøp fra samme leverandør
Lumon Norge AS planlegger montering i juni/juli 2024 Ref. Leverandør Lumon Norge AS v/Hans Petter Gløersen.
Prosjektet i Bryggerifjellet 2 er godkjent av Fredrikstad kommune i forhold til fasade endringer av bygningsmasse Ref Leverandør Lumon Norge AS v/Hans Petter Gløersen og kunde i Bryggerifjellet 2.
Ved å gjennomføre prosjektet i Bryggerifjellet 1, vil det visuelle uttrykket i front av begge sameie fremstå likt.



## Forslag til årsmøtevedtak:

Årsmøtet i Bryggerifjellet 1 godkjenner beskrivende prosjekt for 0402 leiligheter: Natalia Bingsvei 1 seksjons nr 70,
Natalia Bingsvei 3 seksjons nr 56.
Natalia Bingsvei 5 seksjons nr 42.

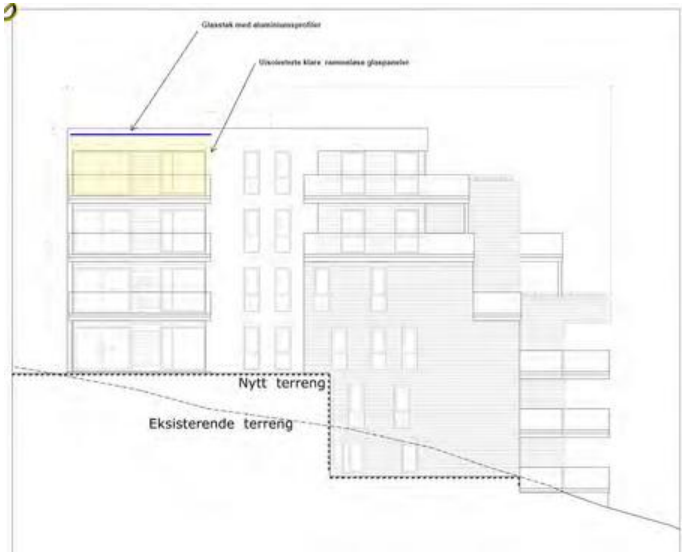
Årsmøte vedtaket forutsetter:
Godkjenning av fasade endring fra Fredrikstad kommune.
Skriftlig dokumentasjon fra Lumon Norge AS og konsulentfirma Multiconsult at det er forsvarlig ut fra styrke på bygningsmasse å gjennomføre prosjektet.
Dato for gjennomføring av prosjektet er ikke satt.

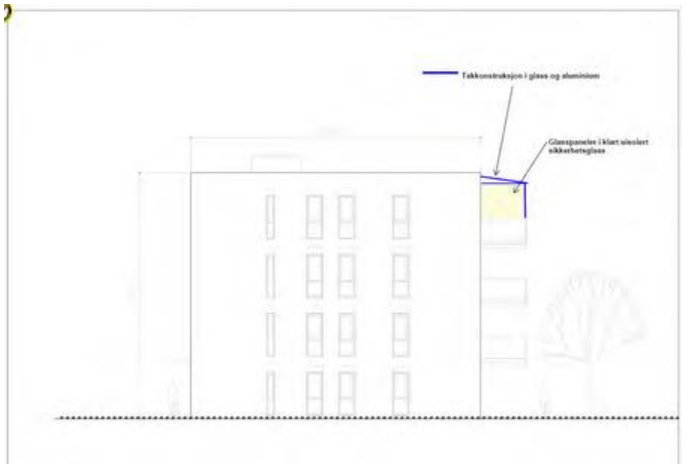
## Bilder/vedlegg:

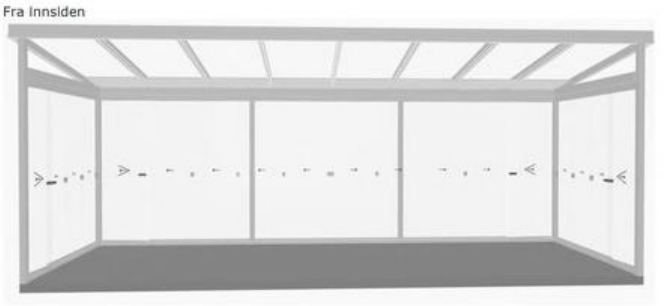
1: Foto simulering Bryggerifjellet 1. Natalie Bingsvei 0402 leilighet med Innglassing av veranda med glasstak fra leverandør Lumon Norge AS.
2: Illustrasjon fasade Sydvest Bryggerifjellet 1.
3: Illustrasjon fasade Nordvest Bryggerifjellet 1.
4: Simulering innglassing fra innsiden.
5: Simulering innglassing fra front/tak med gjennomføring for gasspipe.
6: Tekniske data.

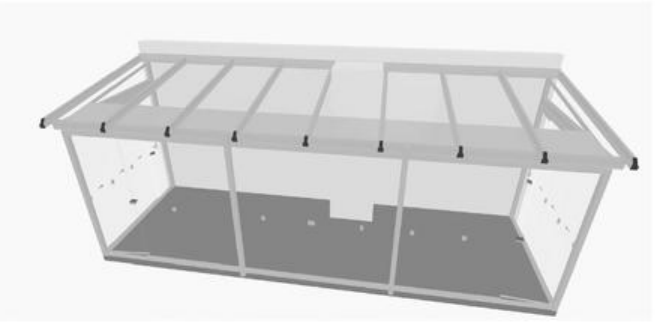


Vedlegg 2 Innglassing veranda 0402 Forslag til årsmøtevedtak Bryggerifjellet NBV 1 3 og 5_ (002).pdf 22 av 37



**Tekniske data:**

2Lumon Glazing Retractable:

• Balkonginnglassing uten vertikal utforming, åpnes fra innsiden. Polyester pulverlakkert aluminium profiler.
• Den teleskopiske profilen dekker skjevheter og forsegler øvreprofil og taket
• 10mm herdet sikkerhetsglass, farge: Klar (OF88)
• Robust konstruksjon. Øvre og nedre profiler i aluminium muliggjør langvaring anvendelse og motstår mye vind.
• Solgardiner: Nei – Kan bestilles som tilvalg


Vedlegg 2 Innglassing veranda 0402 Forslag til årsmøtevedtak Bryggerifjellet NBV 1 3 og 5_ (002).pdf 22 av 37

Øvre og nedre profil farge RAL9006
Lumon VT4 - Glasstak
• Bredde 7055mm x Dybde 2285mm, 150mm overheng i front.
• Aluminum farge: RAL9006.
• Materiale tak: 4t+4t OF88 Klart.
• Overheng side: 100mm
• Snøstoppe, tilvalg ved kontrakt inngåelse.
• Solgardiner I tak, tilvalg ved kontrakt inngåelse
• Aluminium takrenne og nedløp, tilvalg ved kontrakt inngåelse.

Installasjon
• Produktet festes til omkringliggende strukturer i.h.t. Lumons anbefalinger.
• Av sikkerhetsmessige årsaker kan installatøren montere en krok i taket for å sikre en sikkerhetsline. Hullet etter kroken blir plugget igjen.
• Ved montering av innglassing trenger installatøren tilgang til bolig.
Kvalitetskontroll og verifisering
• ISO9001-2007 sertifisert kvalitetssystem
• ISO 14001 Environmental Management Systems
• OHSAS 18001 Occupational Health and Safety Management System
• CE- sertifisert produkt
Tilgjengelighet reservedeler
Lumon er forpliktet til å sørge for produktenes brukervennlighet i mange år fremover. For alle Lumons innglassinger, Lumons plisségardiner og Visor plisségardiner garanterer vi full tilgjengelighet for reservedeler i 10 år fra den opprinnelige kjøpsdatoen. I tillegg vil funksjonelle og sikkerhetsrelaterte komponenter for Lumons innglassing være tilgjengelige i 20 år, dog kun i èn farge. For andre produkter kjøpt fra Lumon garanterer vi full tilgjengelighet av reservedeler i garantiperioden.

28.02.24 SB



# Parkering:

# Forslag til årsmøte 17.04.24 Bryggerifjellet 1

Forslagsstiller: Stig Barstad

## Bakgrunn:

Det har utviklet seg en ukultur i sameiet ved at enkelte av sameierne daglig og fast benytter utvendige parkeringsplasser i Bryggerifjellet 1, til parkering av privat og firma- biler på gjesteparkering.
Omfang, problemet er knyttet opp mot 5 - 7 av sameies biler pr. dag.
Det er i tillegg personer som ikke har tilknytning til sameiet som benytter parkeringen på dagtid og i helgene sporadisk.
Dette er i strid og brudd på husordensregler for sameiet. Se bilde 1. Pkt. 3.
Utvendige parkeringsplasser skal kun benyttes som korttids besøksparkering til beboernes gjester.

Konsekvens på brudd av parkeringsregler medfører:

- Stort trykk på parkeringsområdet som ikke er beregnet og dimisjonert til dette formålet.
- Mangel på gjesteparkeringsplasser. Se bilde 2.
- Fremkommelighet for kommunale tjenester. Se bilde 3 og renovasjonsforskrift for Fredrikstad kommune pk 11. Omfanget med renovasjonsbilen vil øke når sameiet blir pålagt å sortere matavfall som egen fraksjon fra høst 2024.
- HMS. Fremkommelighet for nødetater. Sameiet skal legge forholdene best mulig til rette, for at beboernes sikkerhet blir ivaretatt.
- Mulighet for en økning av «gratis» parkering som følge av at området ikke er skiltet med privat område, eier Bryggerifjellet 1 og bruksområde.

**Innspill/mulighet:**
Oppslagstavle på VIBBO brukes aktivt til å legge inn kortids-utleie - ledige parkeringsplasser i U1 og U2 som eiere ønsker å leie ut på helg eller uke basis.
Hjemmesiden til VIBBO: Velg + nytt oppslag -> kategori -> nabohjelp.
Behov for leie av parkeringsplass kunne vært lagt inn på samme måte.

## Forslag til vedtak:

- Skilting ved innkjøring til utvendig parkeringsområde, hvor det fremkommer eier av området og hvem som kan benytte området. Se bilde 4.
  (Tekst/tall sameiet 2 må fjernes.)

- Det bør etableres en utvendig parkeringsplass til hjemmetjenesten i Fredrikstad kommune som de kan benytte når de leverer tjenester til en av beboerne i sameiet. Se bilde 5. (Kun forslag, styret utarbeider skilt.)

- Styret etablerer fysiske sperringer (type betongelementer) av parkerings området ved avfallscontainere og dagens skilt fjernes. Skiltholdere gjen- brukes ved ny skilting ved innkjøring til Natalia Bingsvei og til skilting ved parkeringsplass til Fredrikstad kommune hjemmetjenesten.
  Se bilde 6. Renovasjonsforskrift Fredrikstad kommune.

## Bilder/dokumentasjon:

1: Husordensregler for eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1.
2 og 3: Situasjonsbilder 2023/2024.
4: Dagens skilt P-område sameiet 1 og 2  C.J.Kjønigsvei.
5: Forslag P-skilt til Hjemmetjenesten.
6: Renovasjonsforskrift for Fredrikstad kommune paragraf 11.
7: Viser utfordringer som nødetater kan møte.
Sort bil på bilde har stått parkert på samme sted i 10 dager når bilde ble tatt.



478726-4000 Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

HUSORDENSREGLER

Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1, org nr. 998 498 260

Husordensreglene er vedtatt på ordinært årsmøte den 9 april 2019 og erstatter gjeldende husordensregler.

1. Sameiere og styret skal sammen gjøre sameiet trygt og ryddig for sameierne, og til et attraktivt bomiljø med godt omdømme og høy trivsel.

2. Beboerne plikter å følge lover, vedtekter og husordensregler og er ansvarlig for alle følger av alle som gjør adgang til boligene. Henvendelse til styret om husordensforhold.

3. Parkering er kun tillatt på regulerte plasser. All kjøring i garasjer må skje med lav hastighet. Fartsgrense i garasjer er 15 km/t. Kjørelys skal brukes. Det oppfordres sterkt å bruke parkeringen til det formålet den er ment til: oppbevaring av kjøretøy, sykler og utstyr knyttet til disse, og ikke som lagerplass/bod eller oppbevaring av avfallsting.

4. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgroing. Det må ikke kastes brennbare, dårt antennelige eller lett eksplosiv avfall i søppelet. Søppel skal









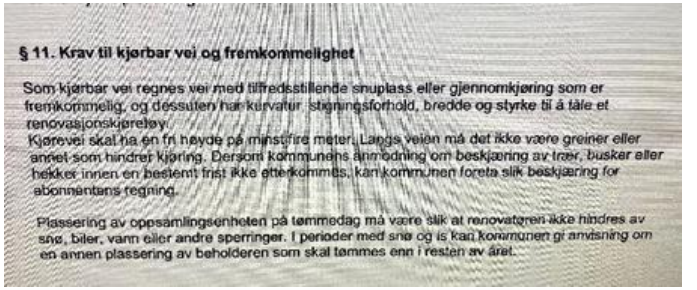



Vedlegg 3 Parkering Forslag til årsmøtet i Bryggerifjellet 1. 17.04.24 (002).pdf 37




Renovasjonsforskrift for Fredrikstad kommune
Vedtatt av Fredrikstad bystyre 02.12.2010 med hjemmel i lov 13. mars 1981 nr. 6 om Vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven)
§ 30, § 33, § 34, § 37, § 79, § 83 og § 85.
Ikrafttredelse 01.01.2011.
Forskriften erstatter tidligere renovasjonsforskrift av 30.05.1996 med ikrafttredelse 01.07.1996.

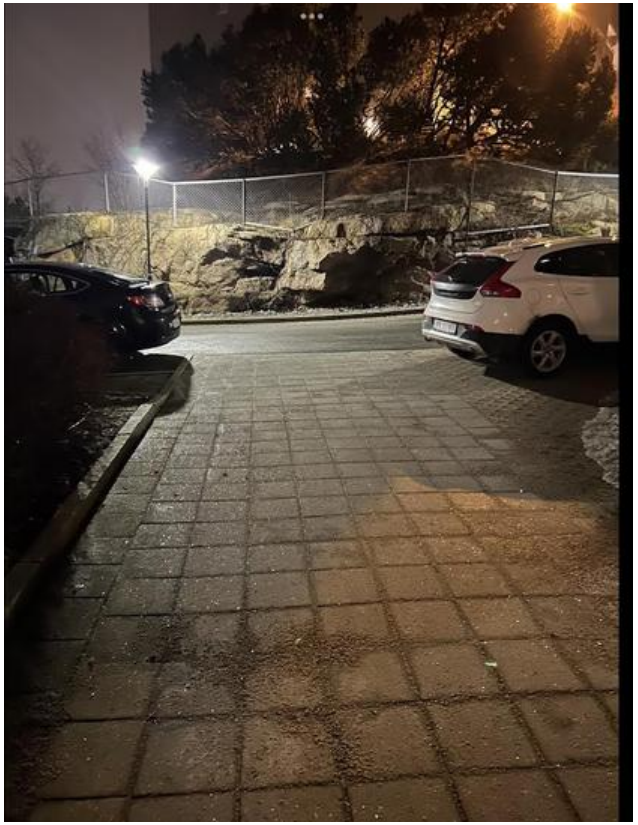




**§ 11. Krav til kjørbar vei og fremkommelighet**

Som kjørbar vei regnes vei med tilfredsstillende snuplass eller gjennomkjøring som er fremkommelig, og dessuten har kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy.
Kjørevei skal ha en fri høyde på minst fire meter. Langs veien må det ikke være greiner eller annet som hindrer kjøring. Dersom kommunens anmodning om beskjæring av trær, busker eller hekker innen en bestemt frist ikke etterkommes, kan kommunen foreta slik beskjæring for abonnentens regning.

Plassering av oppsamlingsenheten på tømmedag må være slik at renovatøren ikke hindres av snø, biler, vann eller andre sperringer. I perioder med snø og is kan kommunen gi anvisning om en annen plassering av beholderen som skal tømmes enn i resten av året.



22.02.24 SB

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24
**Selskapsnummer:** 4000 **Selskapsnavn:** Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

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

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 årsmøte 2024 for Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

**Organisasjonsnummer:** 998498260
Møtet ble avholdt 17. april kl. 18:00, Næringsforeningens Hus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Trond Amundsen er valgt.
✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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:**
Eirik Karlsen protokollfører og Bengt Pedersen protokollvitne
✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen 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. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 163 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 163 000
✓ **Vedtatt.**

### 7. Innglassing veranda

Forslagsstillere: Stig Barstad, Arvid Henning Koppen og Johnny Pedersen.

Innglassing av veranda med glasstak i leiligheter 0402 Natalia Bingsvei 1, 3, o g 5.

For beskrivelse se vedlegg.

**Styrets innstilling**
**Styrets innstilling til vedtak:**

**Innglassing av balkonger og glasstak over balkonger godkjennes under følgende forutsetninger :**

**1. Arkitektens godkjenning av tiltaket skal dokumenteres .**

**2. Seksjonseierne er selv ansvarlig for å innhente nødvendig godkjenning fra kommunen.**

**3. Forslagsstillerne må dokumentere at bærekonstruksjoner er dimensjonert for last fra innglassing med tak.**

**4. Seksjonseierne er selv ansvarlig for fremtidig vedlikehold og renhold av glasskonstruksjonene, spesielt renhold av tak som anses for å være mest utsatt.**

**Styrets godkjenning omfatter også Natalia Bingsvei 7 og 9. Eventuell senere innglassing av balkonger i Natalia Bingsvei 7 og 9 skal utføres på samme måte som er godkjent for Natalia Bingsvei 1,3 og 5 og under samme forutsetninger som nevnt over.**

✗ **Ikke vedtatt. Forslag 2 ble nedstemt 25 for og 13 imot.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet i Bryggerifjellet 1 godkjenner beskrivende prosjekt for 0402 leiligheter: Natalia Bingsvei 1 seksjons nr 70, Natalia Bingsvei 3 seksjons nr 56. Natalia Bingsvei 5 seksjons nr 42. Årsmøte vedtaket forutsetter: Godkjenning av fasade endring fra Fredrikstad kommune. Skriftlig dokumentasjon fra Lumon Norge AS og konsulentfirma Multiconsult at det er forsvarlig ut fra styrke på bygningsmasse å gjennomføre prosjektet. Dato for gjennomføring av prosjektet er ikke satt.

Forslag til vedtak 2:
Innglassing av balkonger og glasstak over balkonger godkjennes under følgende forutsetninger : 1. Glassfeltene skal ha samme dimensjoner som øvrig innglassing i sameiet. 2. Seksjonseierne er selv ansvarlig for å innhente nødvendig godkjenning fra kommunen. 3. Forslagsstillerne må dokumentere at bærekonstruksjoner er dimensjonert for last fra innglassing med tak. 4. Seksjonseierne er selv ansvarlig for fremtidig vedlikehold og renhold av glasskonstruksjonene, spesielt renhold av tak som anses for å være mest utsatt. Styrets godkjenning omfatter også Natalia Bingsvei 7 og 9. Eventuell senere innglassing av balkonger i Natalia Bingsvei 7 og 9 skal utføres på samme måte som er godkjent for Natalia Bingsvei 1,3 og 5 og under samme forutsetninger som nevnt over.

## 8. Parkering

Forslagsstiller: Stig Barstad

For beskrivelse se vedlegg.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling til vedtak er :

**Skilt som foreslått monteres ved innkjøring til Natalia Bingsvei.**

Kommentar

Styrets oppfatning er at det generelt er lite problemer knyttet til gjesteparkeringsplassene. Problemet styret er opptatt av knytter seg først og fremst til adkomst og tilgjengelighet for kommunens renovasjonsbiler.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
I Skilting ved innkjøring til utvendig parkeringsområde, hvor det fremkommer eier av området og hvem som kan benytte området. Se bilde 4. (Tekst/tall sameiet 2 må fjernes.) I Det bør etableres en utvendig parkeringsplass til hjemmetjenesten i Fredrikstad kommune som de kan benytte når de leverer tjenester til en av beboerne i sameiet. Se bilde 5. (Kun forslag, styret utarbeider skilt.) I Styret etablerer fysiske sperringer (type betongelementer) av parkerings området ved avfallscontainere og dagens skilt fjernes. Skiltholdere gjen- brukes ved ny skilting ved innkjøring til Natalia Bingsvei og til skilting ved parkeringsplass til Fredrikstad kommune hjemmetjenesten. Se bilde 6. Renovasjonsforskrift Fredrikstad kommune.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
I Skilting ved innkjøring til utvendig parkeringsområde, hvor det fremkommer eier av området og hvem som kan benytte området. Se bilde 4. (Tekst/tall sameiet 2 må fjernes.) I Det bør etableres en utvendig parkeringsplass til hjemmetjenesten i Fredrikstad kommune som de kan benytte når de leverer tjenester til en av beboerne i sameiet. Se bilde 5. (Kun forslag, styret utarbeider skilt.)

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

## 9. Vedtektsendring

Forslagsstiller: styret

Begrunnelse:

Innglassinger som er foretatt av den enkelte er ikke en del av opprinnelig fasade og skal derfor heller ikke inngå som en del av vedlikeholdsansvaret sameiet har for fasade. Vedlikehold av innglassinger skal tilligge den seksjonseier som til enhver tid står som eier av angjeldende seksjon.

**Forslag til vedtak:**
Styret foreslår følgende vedtektsendring / tilføyelse: Nytt punkt i vedtektenes avsnitt 5 kalt 5j er som følger: Innglassing av balkonger og glasstak.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

## 10. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Trond Amundsen

Følgende stilte til valg:
Trond Amundsen

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Stig Barstad

Følgende stilte til valg:
Stig Barstad

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Solfrid Thorvaldsen

Følgende stilte til valg:
Solfrid Thorvaldsen

**Valgkomite (1 år)**
Følgende ble valgt:
Halvard Eriksen
Steinar Finstad
Knut Syversen

Følgende stilte til valg:
Halvard Eriksen
Steinar Finstad
Knut Syversen

Møteleder Trond Amundsen/s/ Protokollfører Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne Bengt Pedersen/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 4000
Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

### Velkommen til årsmøte i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

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:**
25. juni 2024 kl. 18:00, Garasje U1 ved inngang til Natalia Bingsvei 9..

**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.

**Annen informasjon**
Styret har mottatt anmodning om å avholde ekstraordinært Årsmøte.

**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 møteinnkallingen
5. Årsmøtet godkjenner innglassing av balkonger i Natalia Bingsvei 1,3 og 5 som omsøkt.

Med vennlig hilsen,
**Styret i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1**

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**

Trond Amundsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## 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 5

## Årsmøtet godkjenner innglassing av balkonger i Natalia Bingsvei 1,3 og 5 som omsøkt.

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Bryggerifjellet 2 har nå fått montert glass på samtlige tilsvarende balkonger . Dette fremstår som en svært god løsning. Slik vi ser det har innglassingen medført at fasaden har blitt mer komplett og helhetlig. Innglassingen kan således ikke sies å ha estetiske negative sider av betydning og argumenter som ble lagt til grunn for å nekte innglassing hos oss bør ikke være til hinder for gjennomføring av innglassing også hos oss. Innglassing av balkonger vil ha stor betydning for de beboerne det gjelder og vi oppfordrer alle til å støtte opp om forslaget. Vedlagt ligger saksbeskrivelsen fra det ordinære årsmøte som et tillegg til saken.

**Styrets innstilling**

Styret har følgende tilleggspunkter til forslaget:

Årsmøtet vedtar også at eventuell innglassing av balkonger i Natalia Bingsvei 7 og 9 skal utføres på samme måte som nr 1,3 og 5.

Hver enkelt av de som skal gjennomføre tiltaket pålegges å sikre at vann og snø ikke påfører naboer eller andre sameiere problemer/skader.

Styret aksepterer at snøfangere  ettermonteres dersom det viser seg at snø vil bli til sjenanse/fare for andre.

Tiltakshaverne må selv sørge for godkjenning fra kommunale bygningsmyndigheter .

Tiltakshaverne må dokumentere at bærekonstruksjoner kan ta opp tilleggslaster som følge av innglassingen.

**Forslag til vedtak**

Innglassing av balkonger godkjennes for Natalia Bingsvei 1,3,5,7 og 9. Arbeidene skal gjennomføres iht søknad/opprinnelig forslag . Det stilles krav til takrenner og nedløp. Tiltakshaverne pålegges å  montere snøfangere dersom behovet melder seg. Styret beslutter når dette eventuelt må utføres.

**Vedlegg**

1. Saksbeskrivelse fra årsmøtet.pdf

# Forslag til årsmøte 17.04.24  Bryggerifjellet 1.

Forslagsstillere: Stig Barstad, Arvid Henning Koppen og Johnny Pedersen.

Innglassing av veranda med glasstak i leiligheter 0402 Natalia Bingsvei 1, 3, 0g 5.

**Bakgrunn:**

Prosjektet gjelder vindskjerming innglassing på balkong med ett lags uisolert sprossefrie glass og tak i 4T - 4T laminert uisolert sikkerhetsglass i 3 stk 0402 leiligheter i Natalia Bings vei 1, 3 og 5. Størrelsen på glassfeltet følger linjer i rekkverk og monteres på innsiden av rekkverket. Glassfeltet festes i aluminiumsprofiler i topp og bunn og kan åpnes I skyves til side etter behov. Tak er 4T * 4T Laminert glass. Bygningers BTA/BRA/BYA blir ikke berørt og tomteutnyttelsen forblir uendret da balkongene fortsatt er et uterom og glassene plasseres innside av rekkverk. Balkongene det her søkes om er utsatt for store ytre påvirkninger som svevestøv, vind og snø. Problemene med avrenning av overvann til lavereliggende leiligheter blir også fjernet. Ved å innglasse denne delen av sameiets bygningsmasse vil dette gi reduserte vedlikeholdskostnader på trevegg og utvendige persienner for sameiet.

Leverandør Lumon Norge AS garanterer skriftlig ved kontraktsinngåelse at terrassene i 0402 leilighetene er dimensjonert for tyngden av innglassingen og ekstra snøtyngde.
Denne garantien er kvalitetssikret av leverandør Lumon Norge AS v/Hans Petter Gløersen og konsulentfirmaet Multiconsult basert på totalvekt, punktbelastning, moment og skjækrefter.
Dokumentasjonen vil ikke bli klar til frist for innsendelse av årsmøte forslag 01.03.24.
Styreleder Trond Amundsen er informert og dokumentasjonen vil bli ettersendt til styret når den foreligger.

Den enkelte seksjonseier vil være juridisk ansvarlig for innglassingen og fremtidig vedlikehold.

Prosjektet i Bryggerifjellet 1 Natalia Bingsvei 1, 3 og 5 0402 leiligheter er identisk med løsning i Bryggerifjellet 2.
C. J. Kjønigs vei 1, 3, 5 og 7 0402 leiligheter er kontraktfestet for innkjøp fra samme leverandør
Lumon Norge AS planlegger montering i juni/juli 2024 Ref. Leverandør Lumon Norge AS v/Hans Petter Gløersen.
Prosjektet i Bryggerifjellet 2 er godkjent av Fredrikstad kommune i forhold til fasade endringer av bygningsmasse Ref Leverandør Lumon Norge AS v/Hans Petter Gløersen og kunde i Bryggerifjellet 2.
Ved å gjennomføre prosjektet i Bryggerifjellet 1, vil det visuelle uttrykket i front av begge sameie fremstå likt.

## Forslag til årsmøtevedtak:

Årsmøtet i Bryggerifjellet 1 godkjenner beskrivende prosjekt for 0402 leiligheter: Natalia Bingsvei 1 seksjons nr 70,
Natalia Bingsvei 3 seksjons nr 56.
Natalia Bingsvei 5 seksjons nr 42.

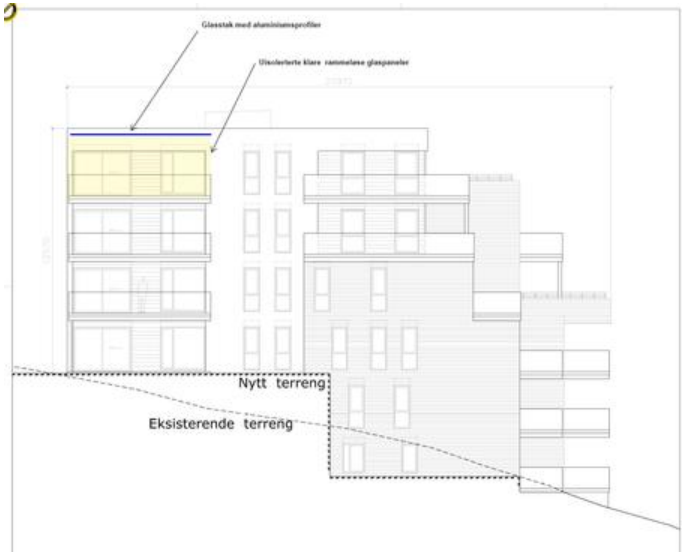
Årsmøte vedtaket forutsetter:
Godkjenning av fasade endring fra Fredrikstad kommune.
Skriftlig dokumentasjon fra Lumon Norge AS og konsulentfirma Multiconsult at det er forsvarlig ut fra styrke på bygningsmasse å gjennomføre prosjektet.
Dato for gjennomføring av prosjektet er ikke satt.

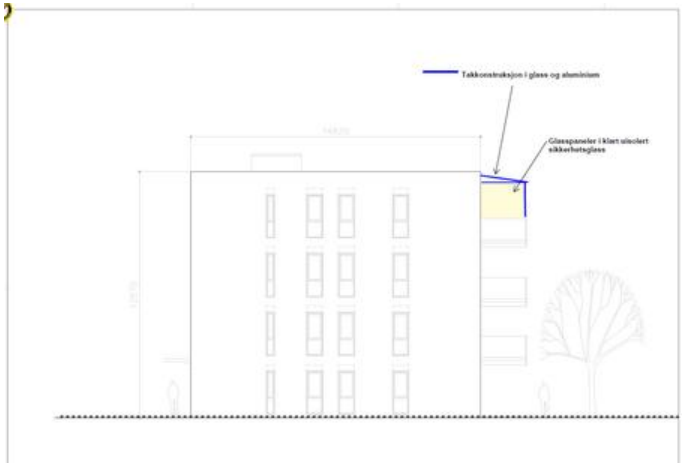
## Bilder/vedlegg:

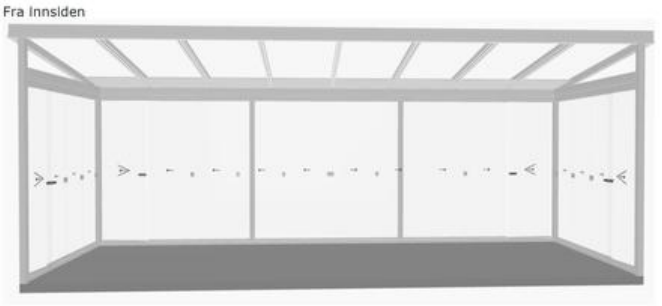
1: Foto simulering Bryggerifjellet 1. Natalie Bingsvei 0402 leilighet med Innglassing av veranda med glasstak fra leverandør Lumon Norge AS.
2: Illustrasjon fasade Sydvest Bryggerifjellet 1.
3: Illustrasjon fasade Nordvest Bryggerifjellet 1.
4: Simulering innglassing fra innsiden.
5: Simulering innglassing fra front/tak med gjennomføring for gasspipe.
6: Tekniske data.

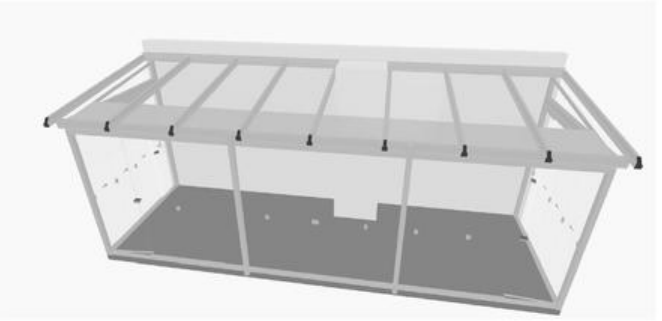








**Tekniske data:**

2Lumon Glazing Retractable:

• Balkonginnglassing uten vertikal utforming, åpnes fra innsiden. Polyester pulverlakkert aluminium profiler.
• Den teleskopiske profilen dekker skjevheter og forsegler øvreprofil og taket
• 10mm herdet sikkerhetsglass, farge: Klar (OF88)
• Robust konstruksjon. Øvre og nedre profiler i aluminium muliggjør langvaring anvendelse og motstår mye vind.
• Solgardiner: Nei – Kan bestilles som tilvalg



Øvre og nedre profil farge RAL9006
Lumon VT4 - Glasstak
• Bredde 7055mm x Dybde 2285mm, 150mm overheng i front.
• Aluminum farge: RAL9006.
• Materiale tak: 4t+4t OF88 Klart.
• Overheng side: 100mm
• Snøstoppe, tilvalg ved kontrakt inngåelse.
• Solgardiner I tak, tilvalg ved kontrakt inngåelse
• Aluminium takrenne og nedløp, tilvalg ved kontrakt inngåelse.

Installasjon
• Produktet festes til omkringliggende strukturer i.h.t. Lumons anbefalinger.
• Av sikkerhetsmessige årsaker kan installatøren montere en krok i taket for å sikre en sikkerhetsline. Hullet etter kroken blir plugget igjen.
• Ved montering av innglassing trenger installatøren tilgang til bolig.
Kvalitetskontroll og verifisering
• ISO9001-2007 sertifisert kvalitetssystem
• ISO 14001 Environmental Management Systems
• OHSAS 18001 Occupational Health and Safety Management System
• CE- sertifisert produkt
Tilgjengelighet reservedeler
Lumon er forpliktet til å sørge for produktenes brukervennlighet i mange år fremover. For alle Lumons innglassinger, Lumons plisségardiner og Visor plisségardiner garanterer vi full tilgjengelighet for reservedeler i 10 år fra den opprinnelige kjøpsdatoen. I tillegg vil funksjonelle og sikkerhetsrelaterte komponenter for Lumons innglassing være tilgjengelige i 20 år, dog kun i èn farge. For andre produkter kjøpt fra Lumon garanterer vi full tilgjengelighet av reservedeler i garantiperioden.

28.02.24 SB

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.06.24
**Selskapsnummer:** 4000 **Selskapsnavn:** Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

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

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 fra ekstraordinært Årsmøte i Eierseksjonsameiet Bryggerifjellet 1- avholdt 25.06.24**

**Sak 1.**
Valg av møteleder

Forslag til vedtak Trond Amundsen er valgt

Vedtak : Trond Amundsen ble valgt som møteleder

**Sak 2 .**
Godkjenning av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak Det ble foreslått å anse de innleverte registrerings-blankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak : Det var .....53...stemmeberettigede til stede.

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

Forslag til vedtak Som fører av protokollen ble Britt Falkenhaug foreslått. Som protokollvitner ble Halvard Eriksen foreslått

Vedtak: Halvard Eriksen.signerer protokollen sammen med protokollfører og møteleder.

**Sak 4.**
Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak Møteinnkallingen godkjennes

Vedtak : Møteinnkallingen godkjennes.

**Sak 5.**
Årsmøtet godkjenner innglassing av balkonger i Natalia Bingsvei 1,3 og 5 som omsøkt.

Forslag til vedtak Innglassing av balkonger godkjennes for Natalia Bingsvei 1,3,5,7 og 9. Arbeidene skal gjennomføres iht søknad/opprinnelig forslag . Det stilles krav til takrenner og nedløp. Tiltakshaverne pålegges å montere snøfangere dersom behovet melder seg. Styret besluter når dete eventuelt må utføres.

Vedtak :
Innglassing av balkonger godkjennes for Natalia Bings vei 1, 3, 5, 7 og 9. Arbeidene skal gjennomføres iht søknad/opprinnelig forslag. Det stilles krav til takrenner og nedløp, samt snøfanger. Varmekabel skal monteres ved behov.

Protokoll godkjent og signert 25.06.24

| | | |
|---|---|---|
| Halvard Eriksen/s | Britt Falkenhaug/s | Trond Amundsen/s |
| ..... | ..... | ..... |
| Protokollvitne | Protokollfører | Møteleder |

**VEDTEKTER**

**for**

**org nr. 998498260, EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 1**

**.**

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 09.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16.06.2017 nr. 65 og erstatter vedtekter revidert 21.04.2016.*
*Vedtektene ble endret på årsmøtet 22.03.2022.*
*Vedtektene tidligere vedtatt - se protokoll 20.03.2013 og endret på årsmøtet 20.03.2013, 25.03.2015, 21.04.2016, 16.04.2020, 21.06.2023 og 17.04.2024*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.08.2013/DOKnr 706290

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 70 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 1786 i Fredrikstad kommune.

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

- Boder i parkeringskjeller – U01 og U02
- parkeringsplasser i parkeringskjeller – U01 og U02

For det tilfelle at utbygger blir eier av det område som i dag ligger nord for eiendommen - og dette kan omreguleres til oppføring av boliger tilsvarende dette prosjekt - er hver seksjonseier i eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1 forpliktet til å akseptere at beboerne i det evt. fremtidige boligprosjekt benytter parkeringskjeller som adkomst til sitt parkeringsanlegg. Denne retten vil bli tinglyst som heftelse sameiets grunn.

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

Sameiet fester sammen med Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2 tomten GB/Nr. 208/1779 med sine proratariske andeler henholdsvis 70/129 (nr.1) og 59/129 (nr.2). Sameiet disponerer også tomten 208/1803 hvor registrert grunneier er Gjærhuset AS.

### 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 hoveddelenes BRA.



BRYGGERIFJELLET

| Seksjon nr | Sameiebrøk | | Seksjon nr | Sameiebrøk |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 87 | | 36 | 70 |
| 2 | 93 | | 37 | 90 |
| 3 | 87 | | 38 | 102 |
| 4 | 93 | | 39 | 147 |
| 5 | 82 | | 40 | 102 |
| 6 | 107 | | 41 | 114 |
| 7 | 102 | | 42 | 102 |
| 8 | 70 | | 43 | 87 |
| 9 | 90 | | 44 | 93 |
| 10 | 102 | | 45 | 87 |
| 11 | 147 | | 46 | 93 |
| 12 | 102 | | 47 | 82 |
| 13 | 114 | | 48 | 107 |
| 14 | 102 | | 49 | 102 |
| 15 | 87 | | 50 | 70 |
| 16 | 93 | | 51 | 90 |
| 17 | 87 | | 52 | 102 |
| 18 | 93 | | 53 | 147 |
| 19 | 82 | | 54 | 102 |
| 20 | 107 | | 55 | 114 |
| 21 | 102 | | 56 | 102 |
| 22 | 70 | | 57 | 87 |
| 23 | 90 | | 58 | 93 |
| 24 | 102 | | 59 | 87 |
| 25 | 147 | | 60 | 107 |
| 26 | 102 | | 61 | 82 |
| 27 | 114 | | 62 | 107 |
| 28 | 102 | | 63 | 102 |
| 29 | 87 | | 64 | 70 |
| 30 | 93 | | 65 | 90 |
| 31 | 87 | | 66 | 102 |
| 32 | 93 | | 67 | 147 |
| 33 | 82 | | 68 | 102 |
| 34 | 107 | | 69 | 116 |
| 35 | 102 | | 70 | 102 |
| | | | SUM NEVNER | 6906 |

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. *Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.*

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold *utover det som inngår i 5. ledd.* Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
Ved overdragelse av seksjon plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglen for sameiet, herunder vedtekter og husordensregler, som skal aksepteres av eventuelle nye eiere.

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

*(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.*

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

**3-1 Rett til bruk**
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.



Ved godkjenning fra styret skal materialer, fargevalg og utførelse på tilleggsbestilt utstyr og eventuelt annet være ihht. Arcasa Arkitekter AS anbefalinger og Fredrikstad kommunes godkjente løsninger.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Garasjeanleggene utenom de enkelte parkeringsplasser er definert som fellesareal og sameiets ansvar.

(9) Eier av biloppstillingsplass kan leie ut plassen forutsatt at leietaker er beboer i ES Bryggerifjellet 1. Biloppstillingsplass som er forbeholdt seksjonseier med særskilt behov kan ikke leies ut.

**3-2 Ordensregler og dyrehold**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

**4. Sameiets parkeringsplasser**
**4.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**
Sameiet har etablert felles infrastruktur for lading av el. biler og ladbare hybridbiler.
All fremtidig lading skal skje via fellesanlegget og det tillates ikke å koble seg til egen kurs.
Kostnader til drift og vedlikehold av ladepunkt skal bekostes av hver enkelt eier.
Drift av fellesanlegget besørges av sameiet.
Unntak fra bestemmelsen over gjelder for de som allerede hadde etablert ladepunkt og koblet dette opp imot egen kurs før fellesanlegget ble etablert.

**4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) Innglassing av balkonger og glasstak

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

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

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

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



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

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

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

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

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

(12) Dersom sameiets forsikring kan komme til anvendelse i forbindelse med skader i boenheten kan sameiet kreve at egenandelen til forsikringen skal dekkes av seksjonseier. Dette gjelder ikke når skaden, som er påført enheten, skyldes ytre påvirkning eller forhold seksjonseier ikke svarer for iht pkt 5.1.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Alle opprinnelige fasader, balkongrekkverk og utvendig integrerte persienner vedlikeholdes av sameiet. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**

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

Som felleskostnader regnes for eksempel:

- Kommunale avgifter (Eiendomsskatt faktureres den enkelte seksjonseierr fra kommunen)
- Forsikring av bebyggelsen og tilhørende anlegg tilhørende sameiet
- Belysning og evt. oppvarminga av fellesareal, garasjer, heis m.m
- Nødvendige utbedrings- og vedlikeholdsutgifter
- Andre utgifter som sameiet på lovlig vis vedtar som fellesutgifter

Seksjonene har egne strømmålere, gassmålere og målere for forbruk av vann for oppvarming og betaler for sitt eget forbruk ihht til dette.

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

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

(4) Enhver endring av 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.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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



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

**7-1 Mislighold**

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

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
*Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.*

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

**8-2 Styremøter**

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

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

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

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

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.



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

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, 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



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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et 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 egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

**10-1 Forretningsfører**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

**10-2 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

**10-3 Forsikring**
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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 eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

**11-3 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes 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.

# WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 208 | Bnr.: | 1786 | Fnr.: | | Snr | 59 |
| Adresse : Natalia Bings vei 1 | | | | | | | |
| Areal : | $m^2$ | | | | | | |
| 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:<br><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br>** | Formål: | Godkjent/vedtatt:<br><br>juni 15, 2023 |
| Reguleringsplan, navn:<br>** | Formål: | Godkjent/vedtatt: |
| Reguleringsbestemmelser : | | |
| Planforslag, navn : | | Varslet igangsatt: |

**** For informasjon om kommuneplan, reguleringsplaner med bestemmelser se de andre produktene i ordren fra Infoland.**

*For matrikkelenheten:

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten.**

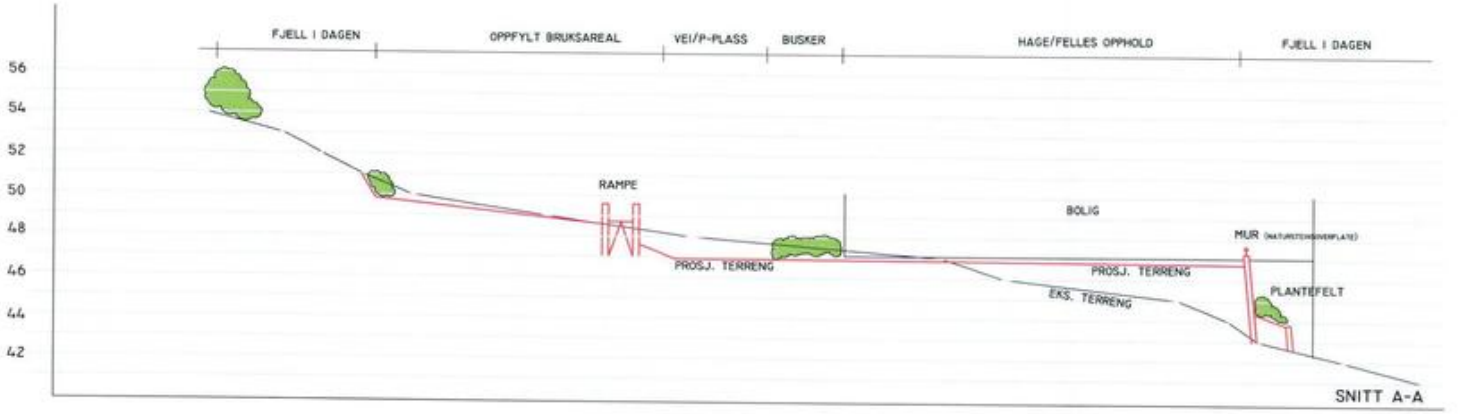
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær 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 en nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 29.01.2025

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for
regulering og teknisk drift




TEGN. NR.:

REV. NR.

TYPE TEGNING:

TEKST:

Fellesområdene bearbeides og tilpasses eksisterende situasjon/ terreng ved videre detaljprosjektering.

| INDEX | DATO | BESKRIVELSE | SIGN. |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |

LOKALISERINGSFIGUR:

N

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

ARK: ...
LARK: ...
RIB: ...
RIE: ...
RIV: ...

FASE:

BYGGESØKNAD

TITTEL:

BRYGGERIET

PROSJEKTNR.:

480

INTERNT PROSJEKTNR.

XXX

GODKJENT:

PROSJEKTERENDE:

PER ANDRÉ HANSEN
LANDSKAPSARKITEKTER AS

BRATTOLD TLF 69 05 50 00 ADR. PB 626 1612 FREDRIKSTAD
VESTFOLD TLF 33 04 03 04 ADR. PB 137 3161 HORTEN
www.lark.no

KONTROLL PROSJEKT:

SIGN. EBM | KONTROLL PAH

FILNAVN:

XXX

Dato:

26.01.10

FILTAKSHAVER:

-

Målestokk

1:250

KONTROLL UTFØRENDE:

SIGN. | KONTROLL

TEGNINGSNUMMER: 001

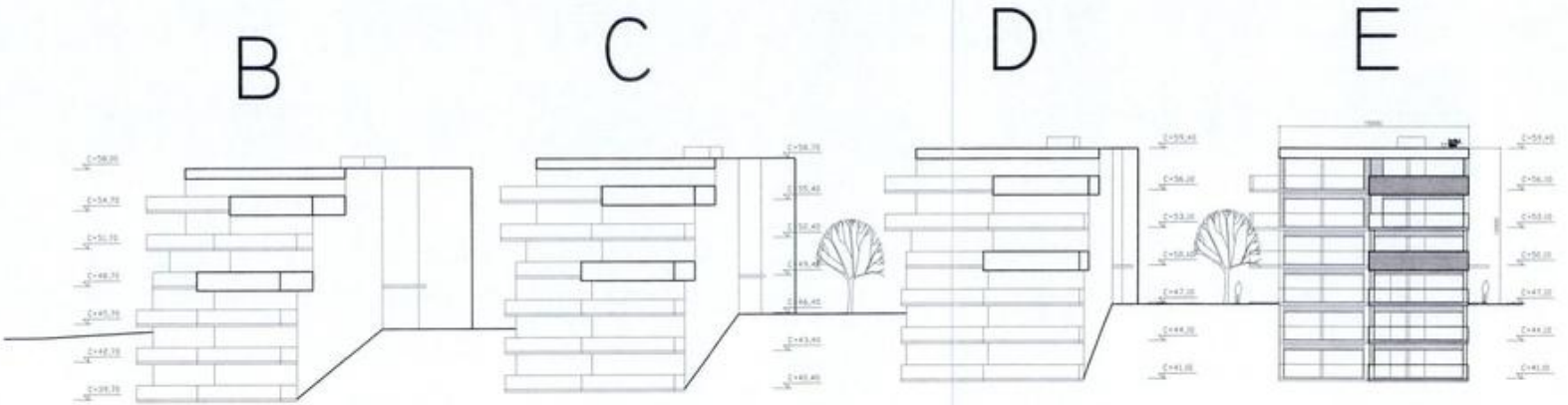
TYPE TEGNING:

002

PROSJEKTNR. FOR PROSJEKTERENDE/LEV.

E09

MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for
regulering og teknisk drift




| REV. | DATO | TEGN | REVIDERINGEN GJELDER | KONT |
|---|---|---|---|---|

TEGN NR: A15 0 A 010 REV

BRYGGERIFJELLET
208/1372

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD




BYGHERRE: Gjærhuset AS

Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

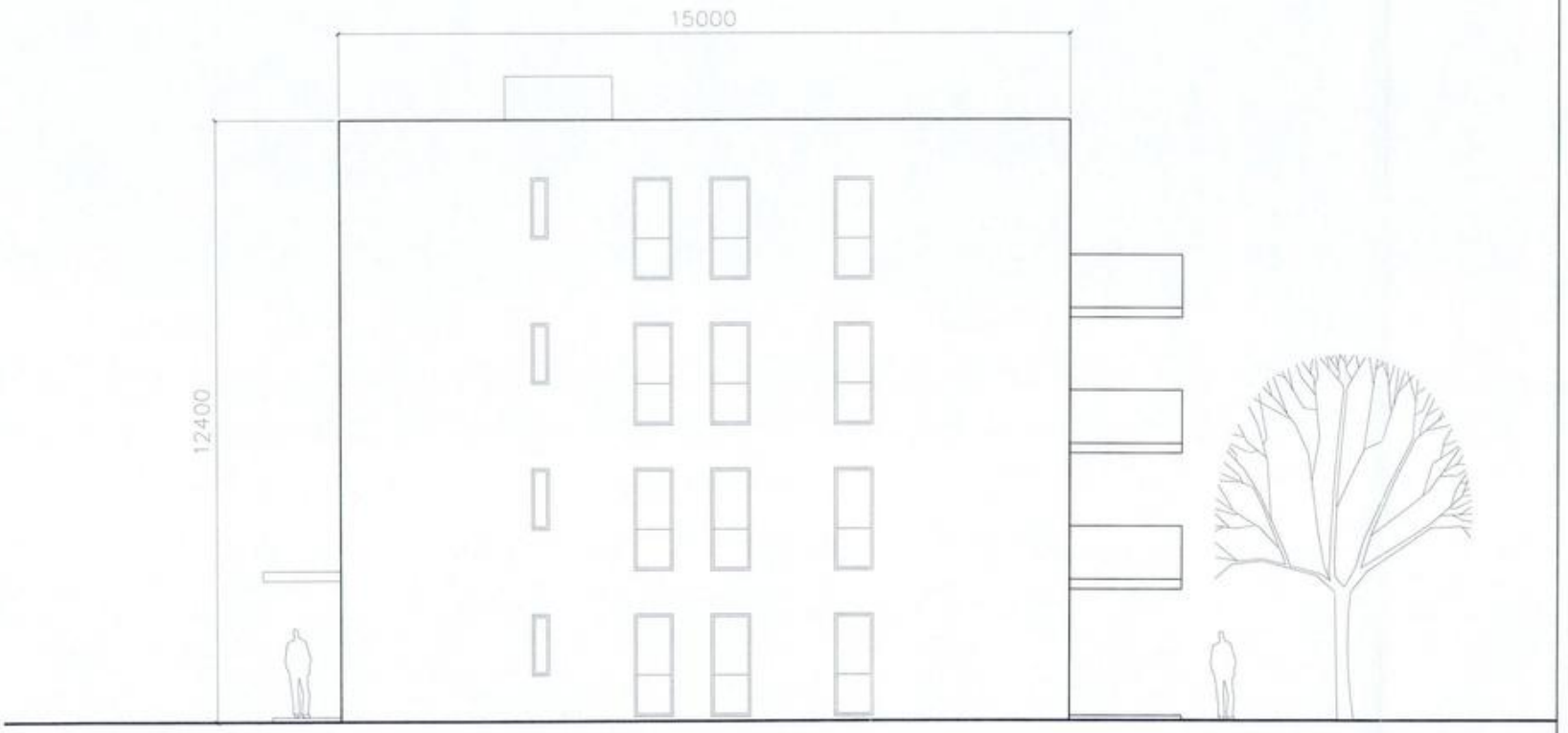
TEGNINGSINNHOLD:
BYGG B, C, D & E
FASADE ALLE BYGG MOT SØR

| PROSJ.NR | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:200 (1:400 A3) |

TEGN NR: A15 0 A 010 REV

E09

MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift

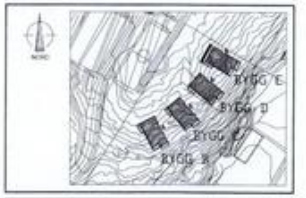



| REV. | DATO | TEGN. | REVIDERINGEN GJELDER | KONT. |
|---|---|---|---|---|

TEGN NR: A15 0 E 040 REV:

BRYGGERIFJELLET
208/1372

TEGNINGSTATUS: RAMMESØKNAD




BYGHERRE: Gjærhuset AS

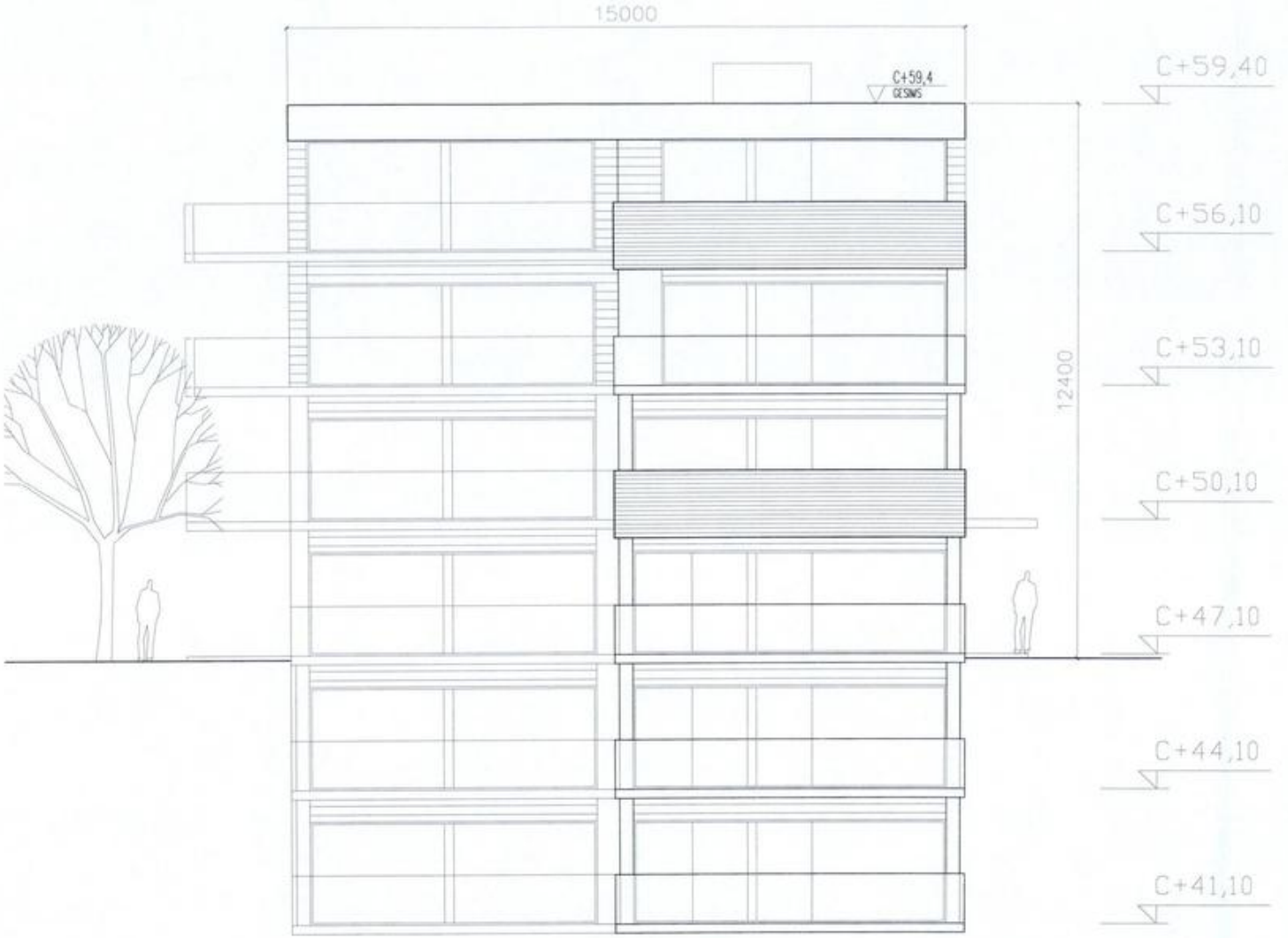
Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

TEGNINGSNAVN/TITTEL: BYGG E
FASADE MOT NORD/VEST

| PROSJ.NR. | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3) |

TEGN NR: A15 0 E 040 REV:




E09

MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift

| REV. | DATO | TEGN. | REVIDERINGEN GJELDER | KONT. |
|---|---|---|---|---|

TEGN.NR: A15 0 E 030 REV:

BRYGGERIFJELLET
208/1372

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD




BYGGHERRE: Gjærhuset AS

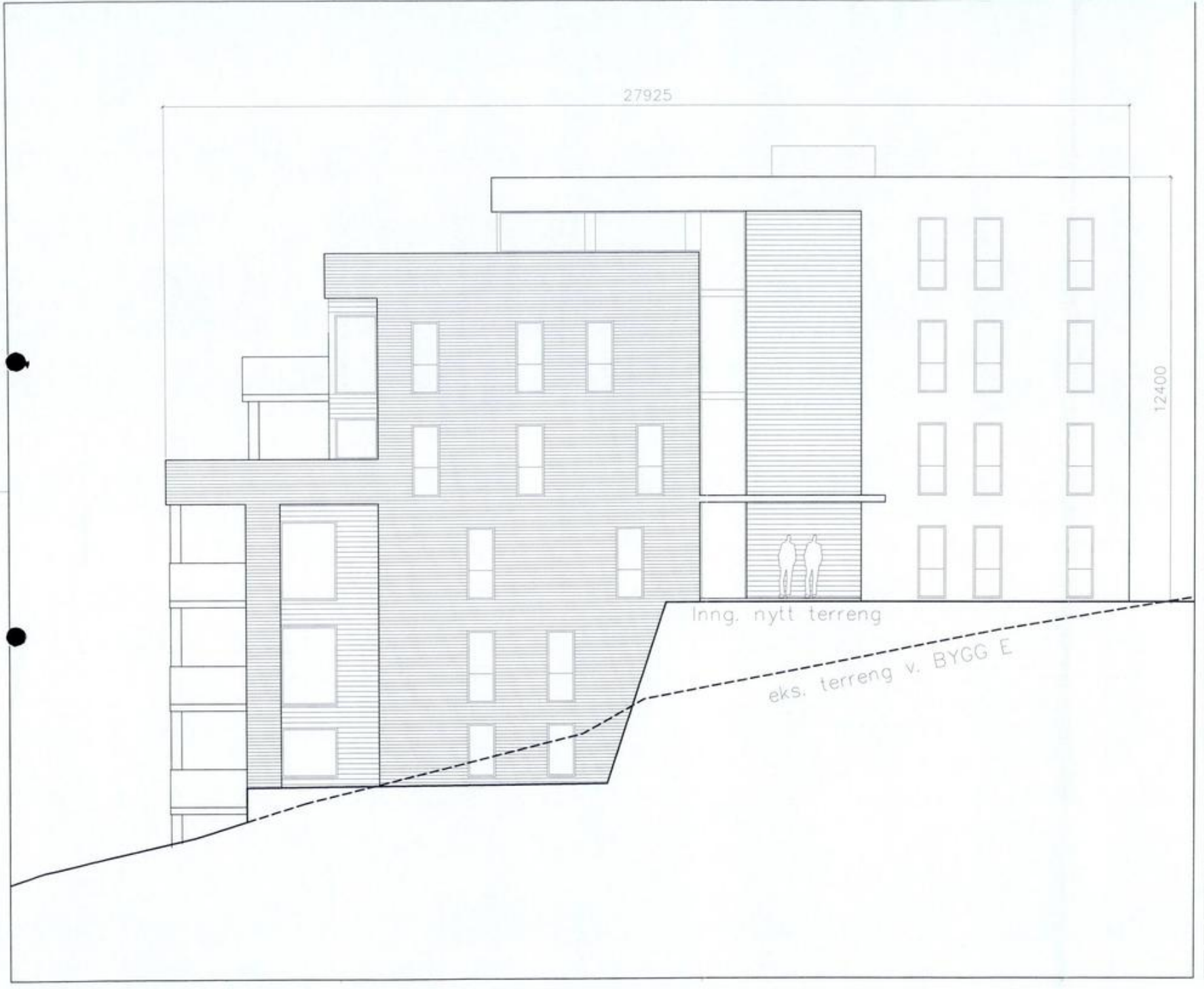
Ove Skår as
BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORETNING

ARCASA arkitekter AS
ARCASA

TEGNINGENS INNHOLD: BYGG E
FASADE MOT SØR/ØST

| PROSJ.NR | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3 |

TEGN.NR: A15 0 E 030 REV:




ED9

MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift

| REV | DATO | TEGN | REVISJONEN GJELDER | KONT |
|---|---|---|---|---|

A15 0 E 020

BRYGGERIFJELLET
208/1372

RAMMESØKNAD




Gjærhuset AS

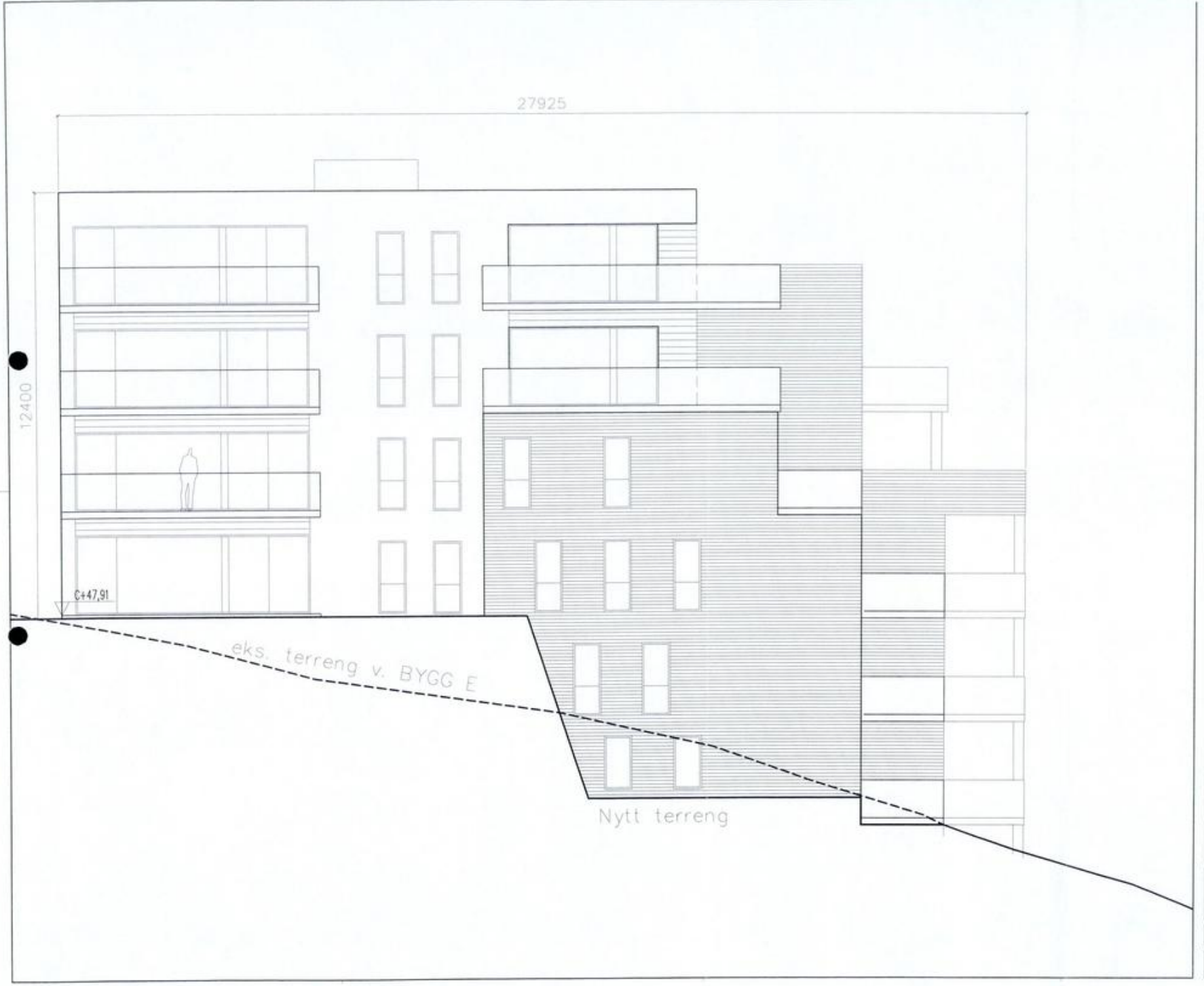
Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

BYGG E
FASADE MOT NORD/ØST

| PROSJ.NR. | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3) |

A15 0 E 020




E09

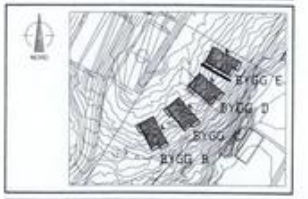
MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift

| REV. | DATO | TEGN. | REVIDERINGEN GJELDER | KONT. |
|---|---|---|---|---|

A15 0 E 010

BRYGGERIFJELLET
208/1372

RAMMESØKNAD




Gjærhuset AS

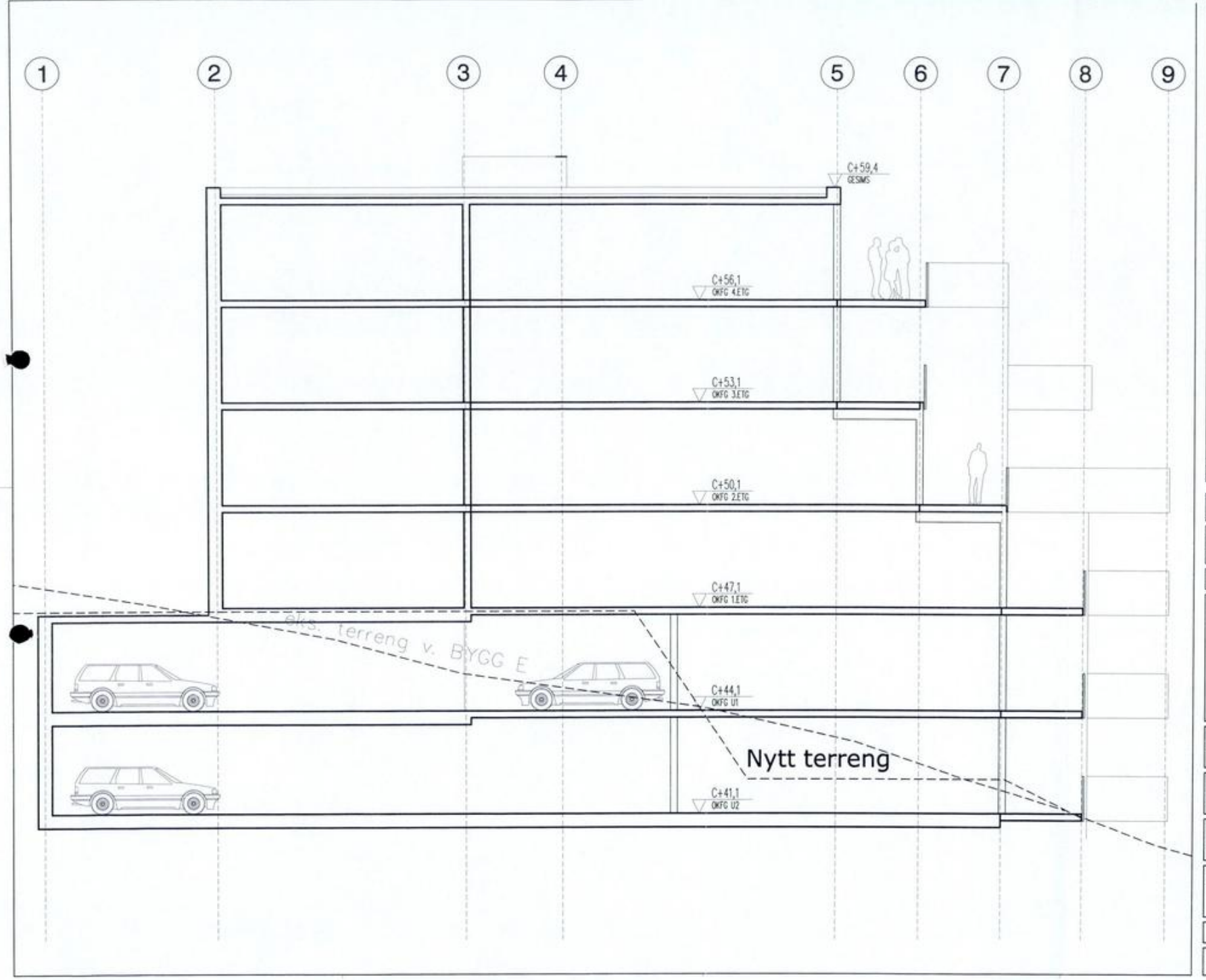
Ove Skår as
BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING

ARCASA arkitekter AS

BYGG E
FASADE MOT SØR/VEST

| PROSJ.NR. | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3) |

A15 0 E 010




E08

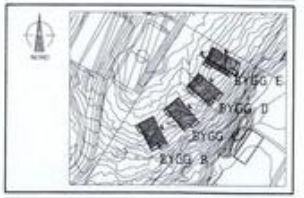
MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift

| REV | DATO | TEGN. | REVISJONEN GJELDER | KONT. |
|---|---|---|---|---|

TEGN.NR: A14 0 E 020 REV:

BRYGGERIFJELLET
208/1372

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD




BYGGHERRE: Gjærhuset AS

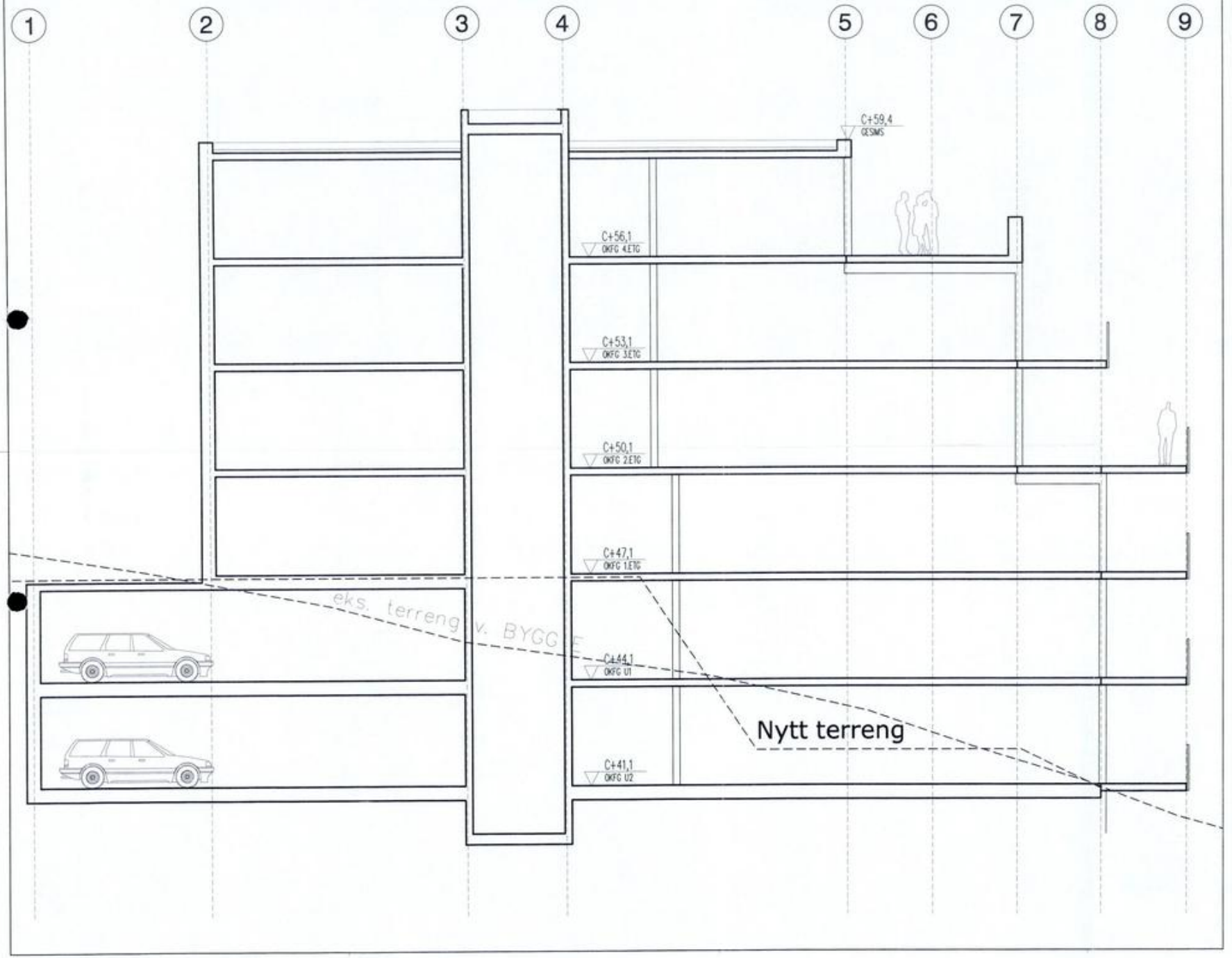
TEGNETS/REDIGERT AV: Ove Skår as
BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORETNING

ARCASA arkitekter AS

TEGNINGENS INNHOLD: BYGG E
SNITT B - B

| PROSJEKT NR. | DATO | TEGN. / KONTR. | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3) |

TEGN.NR: A14 0 E 020 REV:




E08

MOTTATT

03. FEB. 2010

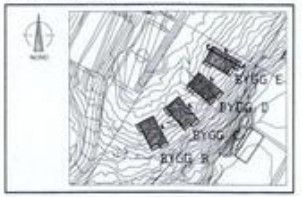
Seksjon for regulering og teknisk drift

| REV. | DATO | TEGN. | REVIDERINGEN GJELDER | KONT |
|---|---|---|---|---|

TEGN NR.: A14 0 E 010 REV.:

BRYGGERIFJELLET
208/1372

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD




BYGGHERE: Gjærhuset AS

TILTAKSHAVER: Ove Skår as

ARKITEKTFIRMA: ARCASA arkitekter AS

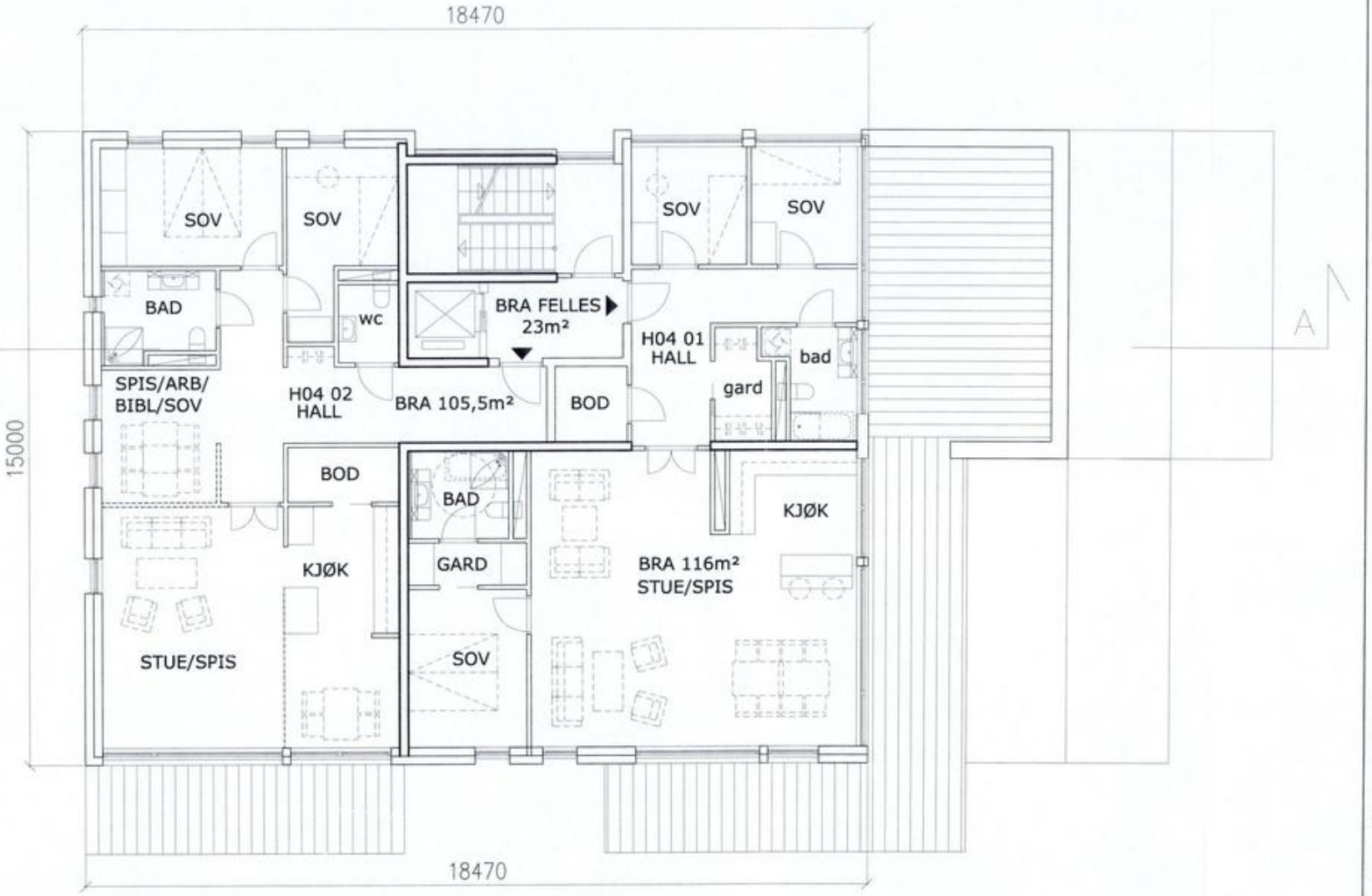
TEGNINGSNAVN/TITTEL: BYGG E
SNITT A - A

| PROSJ.NR. | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3) |

TEGN NR.: A14 0 E 010 REV.:

E07

MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift




A11 0 A 040

BRYGGERIFJELLET
208/1372

RAMMESØKNAD




Gjærhuset AS

Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

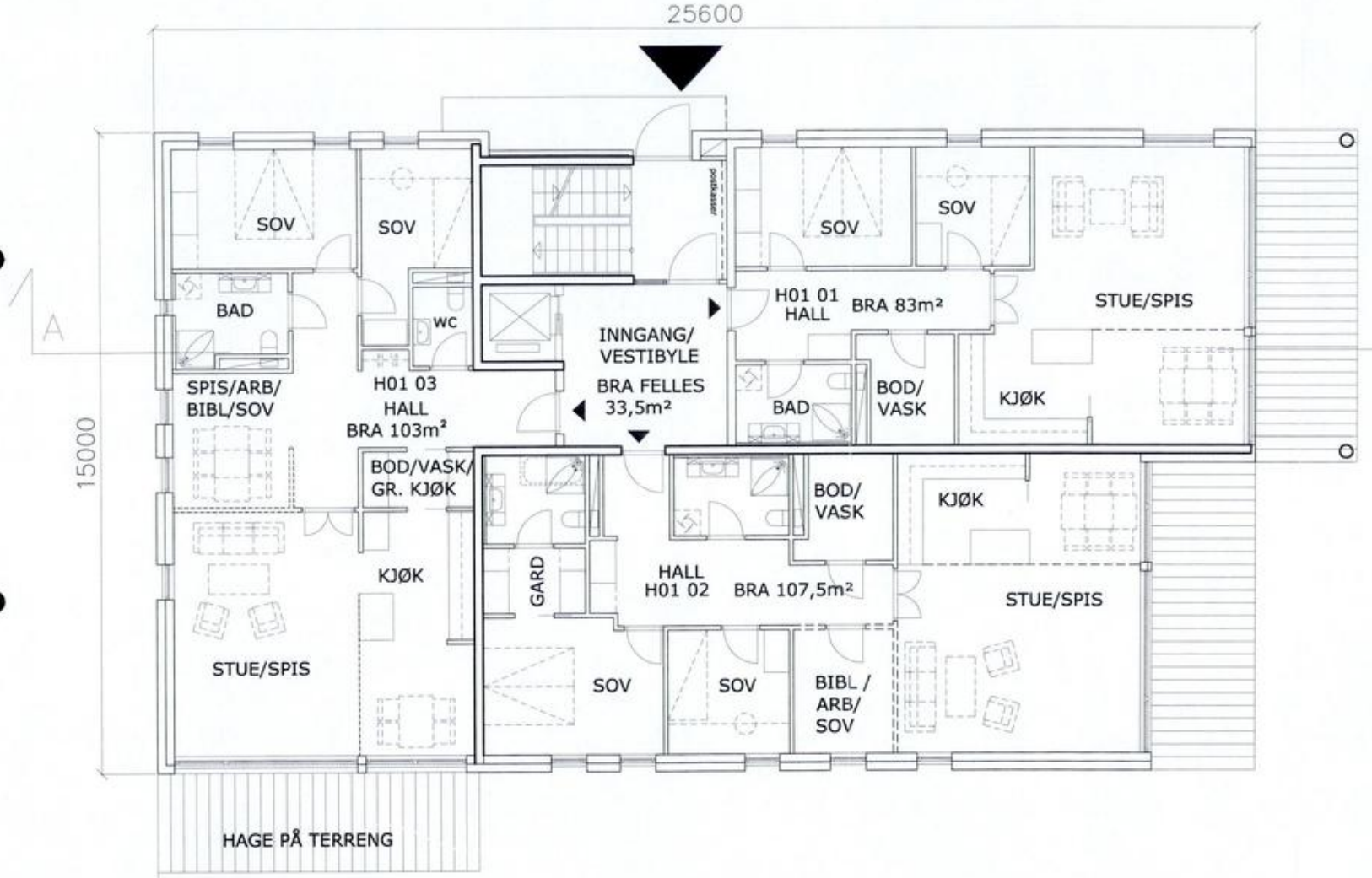
BYGG B, C, D og E
PLAN 4. ETASJE

| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3) |
|---|---|---|---|

A11 0 A 040

E 07

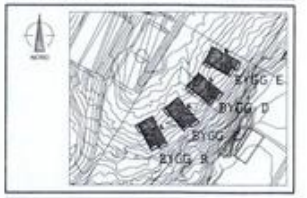
MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift




A11 0 A 010

BRYGGERIFJELLET
208/1372

RAMMESØKNAD




Gjærhuset AS

Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

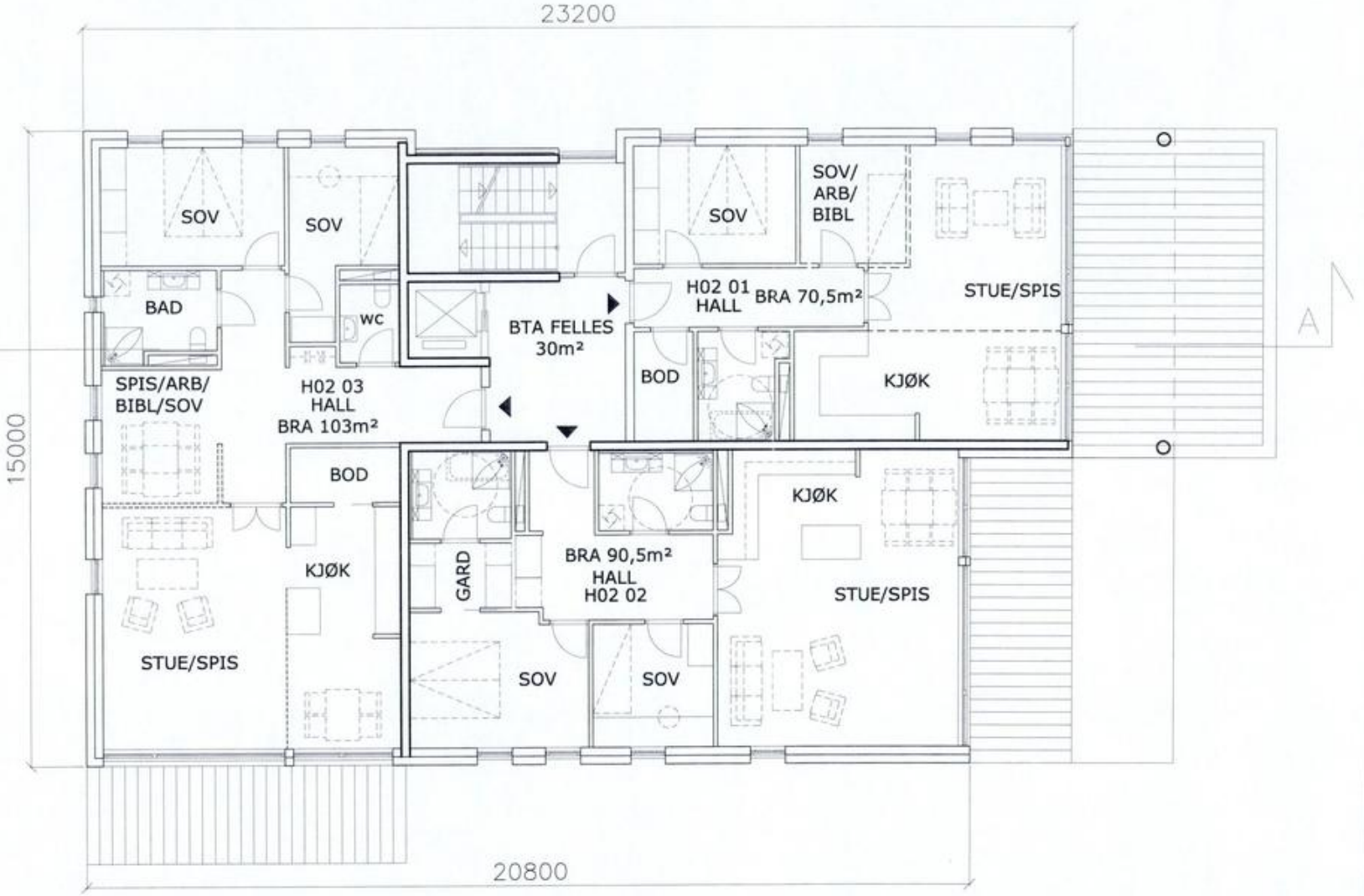
BYGG B, C, D og E
PLAN 1. ETASJE

| PROSJ.NR. | DATO | TEGN.ANSVN. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3) |

A11 0 A 010

E07

MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift




A11 0 A 020

BRYGGERIFJELLET
208/1372

RAMMESØKNAD




Gjærhuset AS

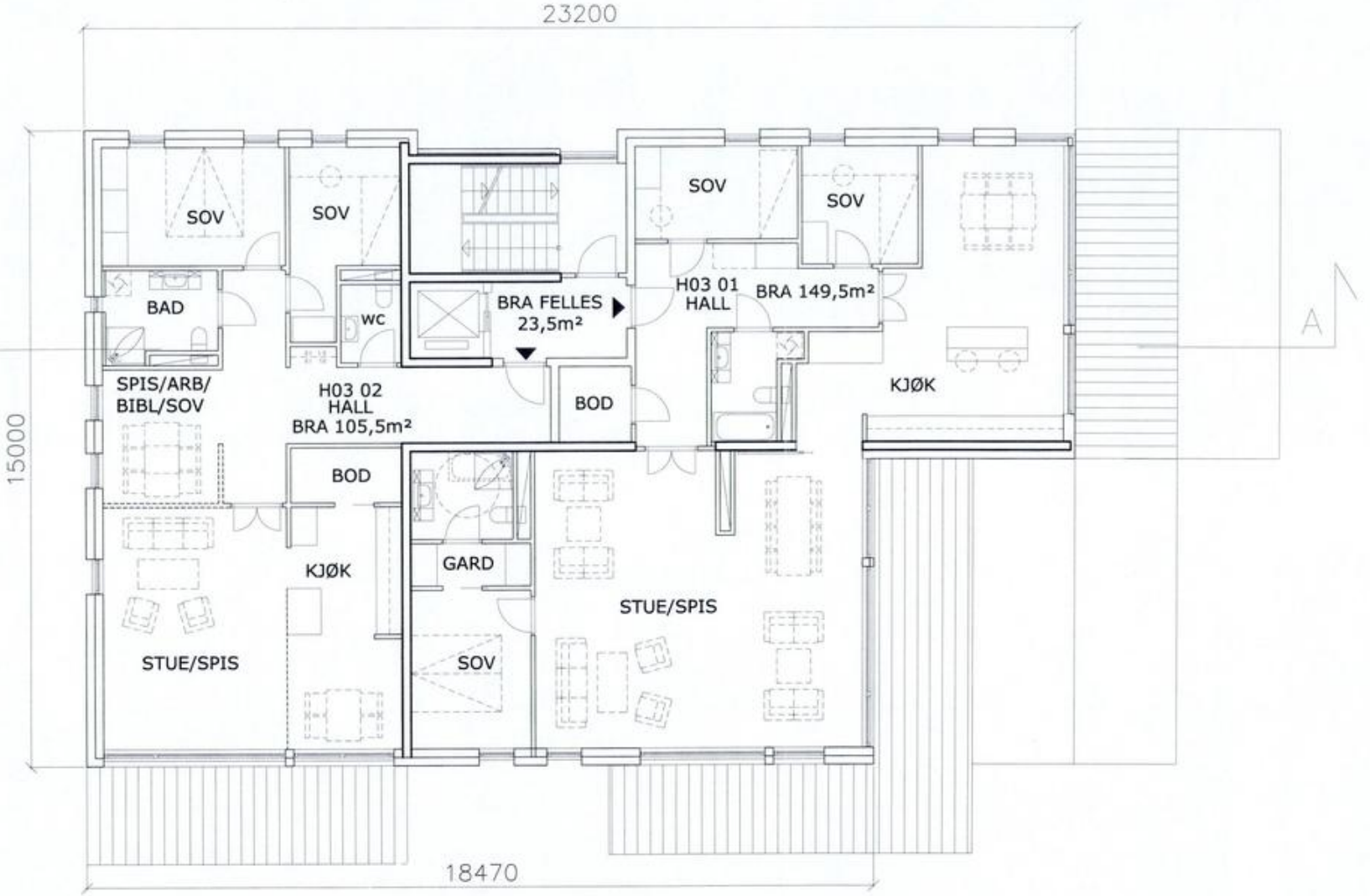
Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

BYGG B, C, D og E
PLAN 2. ETASJE

| PROSJ.NR | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3) |

A11 0 A 020




E07

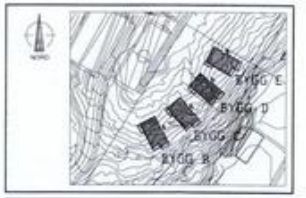
MOTTATT
03. FEB. 2010
Sekasjon for
regulering og teknisk drift

| REV. | DATO | TEGN. | REVIDERINGEN GJELDER | KONT. |
|---|---|---|---|---|

TEGN.NR. A11 0 A 030 REV.

BRYGGERIFJELLET
208/1372

TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD




BYGGHERRE
Gjærhuset AS

Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

TEGNINGSINNHOLD
BYGG B, C, D og E
PLAN 3. ETASJE

| PROSJ.NR. | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3) |

TEGN.NR. A11 0 A 030 REV.

E07

MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift

30600

11800

11300

15000

SOV
SOV
SLUSE
U01 01
HALL
BRA 85m²
STUE/SPIS
BTA FELLES 36m²
BOD /
VASK
KJØK
A
A
P-ANLEGG
BOD/
VASK/
DISP
BRA 90 m²
U01 02
HALL
KJØK
STUE/SPIS
SOV
SOV

9400

A11 0 A U10

BRYGGERIFJELLET
208/1372

RAMMESØKNAD

BYGG E
BYGG D
BYGG C
BYGG B

Gjærhuset AS

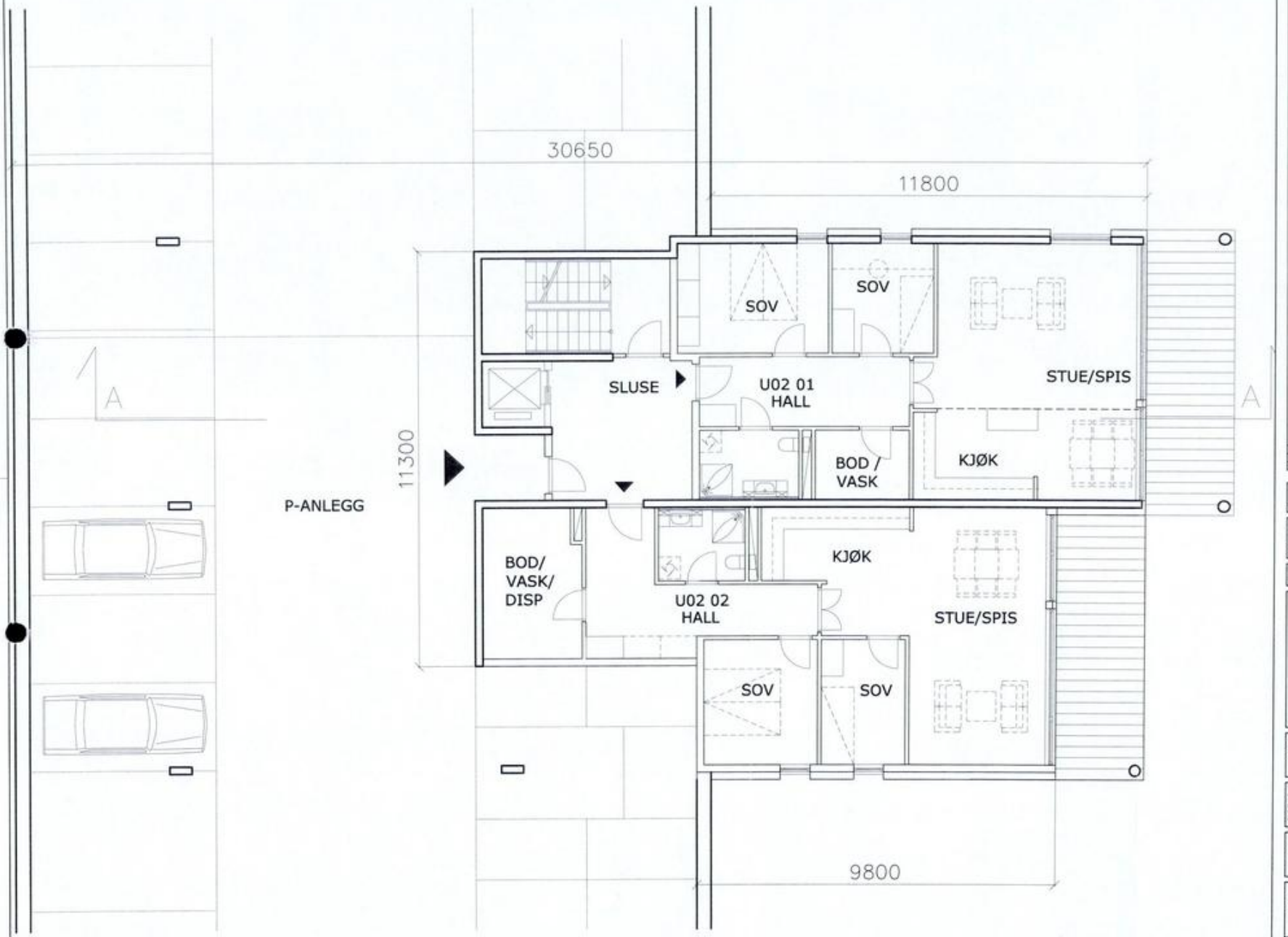
Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

BYGG B, C, D og E
PRINSIPP, PLAN 1. UNDERETASJE

| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3) |
|---|---|---|---|

A11 0 A U10




E07

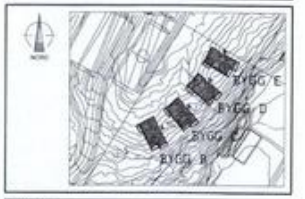
MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift

| REV. | DATO | TEGN. | REVIDERINGEN GJELDER | KONT. |
|---|---|---|---|---|

A11 0 A U20

BRYGGERIFJELLET
208/1372

RAMMESØKNAD




Gjærhuset AS

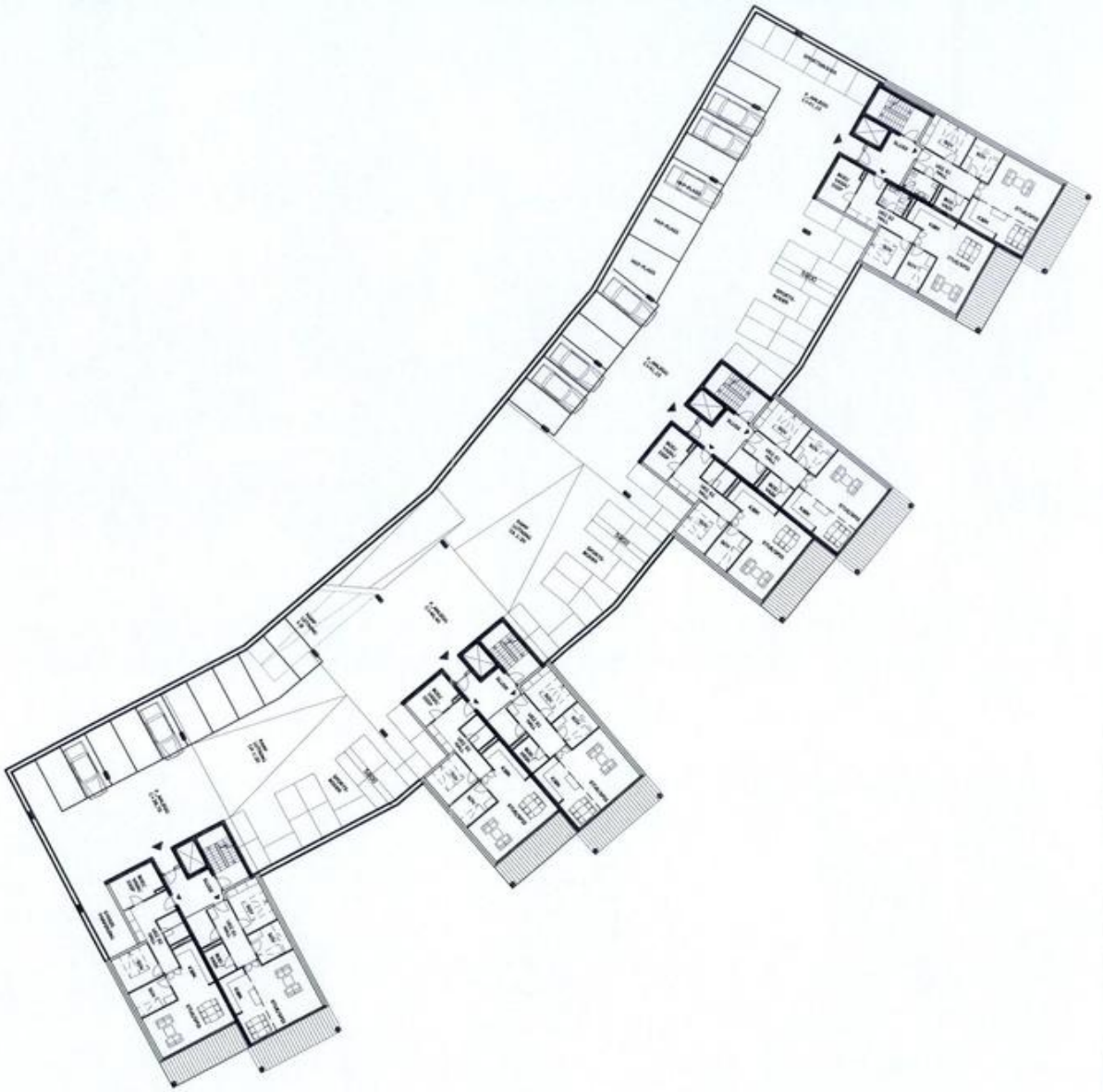
Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

BYGG B, C, D og E
PRINSIPP, PLAN 2. UNDERETASJE

| PROSJ.NR. | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3) |

A11 0 A U20



E07

MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for
regulering og teknisk drift

| REV | DATO | TEGN | REVIDERINGEN GJELDER | KONT |
|---|---|---|---|---|

TEGN NR: A11 0 A U21 REV

BRYGGERIFJELLET
208/1372

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD




BYGGHERRE: Gjærhuset AS

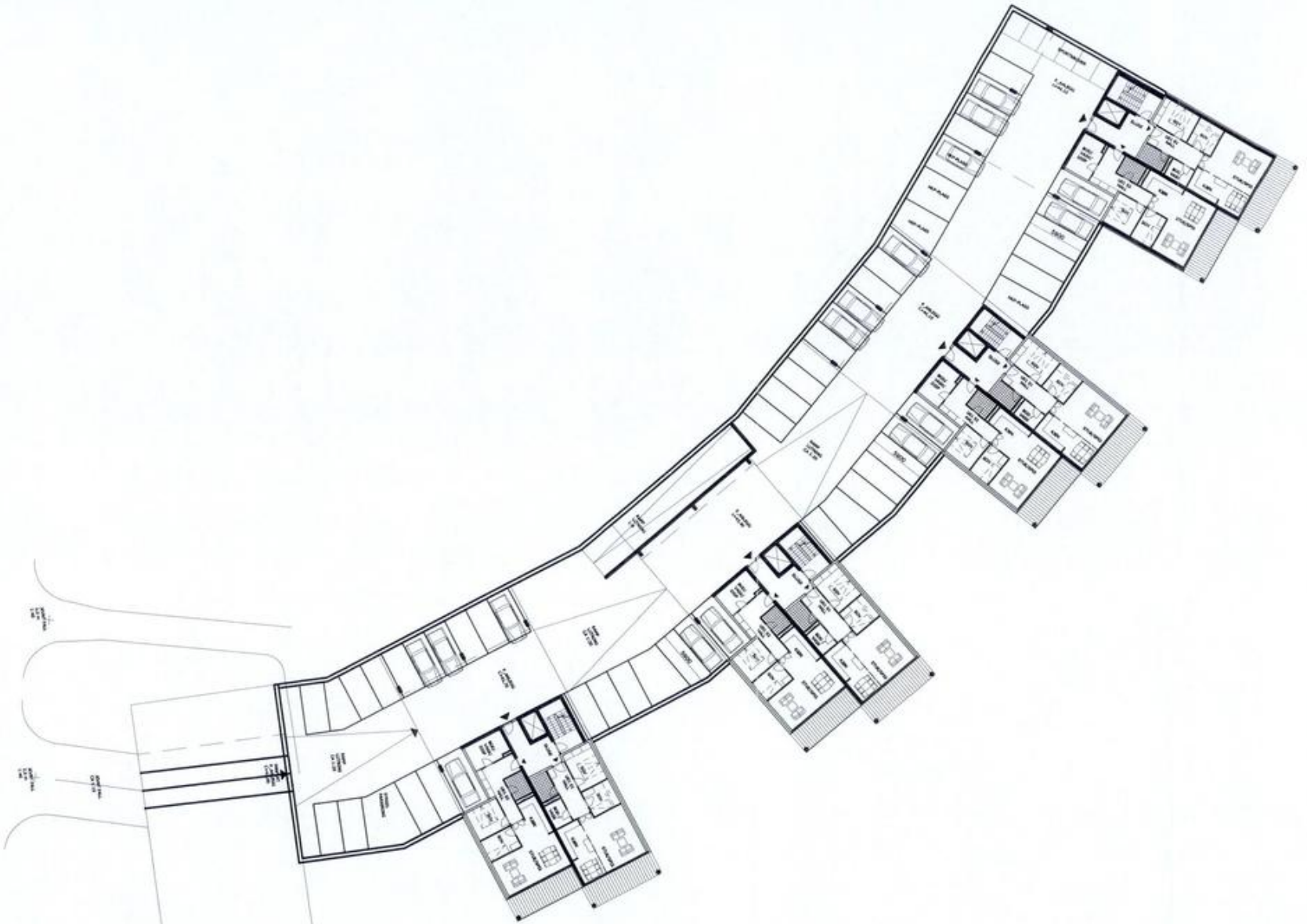
Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BYGG B, C, D og E
PLAN 2. UNDERETASJE

| PROSJ.NR | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:200 (1:400 A3 |

TEGN NR: A11 0 A U21 REV



607

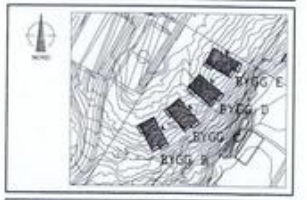
MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift

| REV. | DATO | TEGN. | REVIDERINGER (ENDR.) | KONT. |
|---|---|---|---|---|

TEGN.NR.: A11 0 A U11 — REV.:

BRYGGERIFJELLET
208/1372

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD




BYGGHERRE: Gjærhuset AS

Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

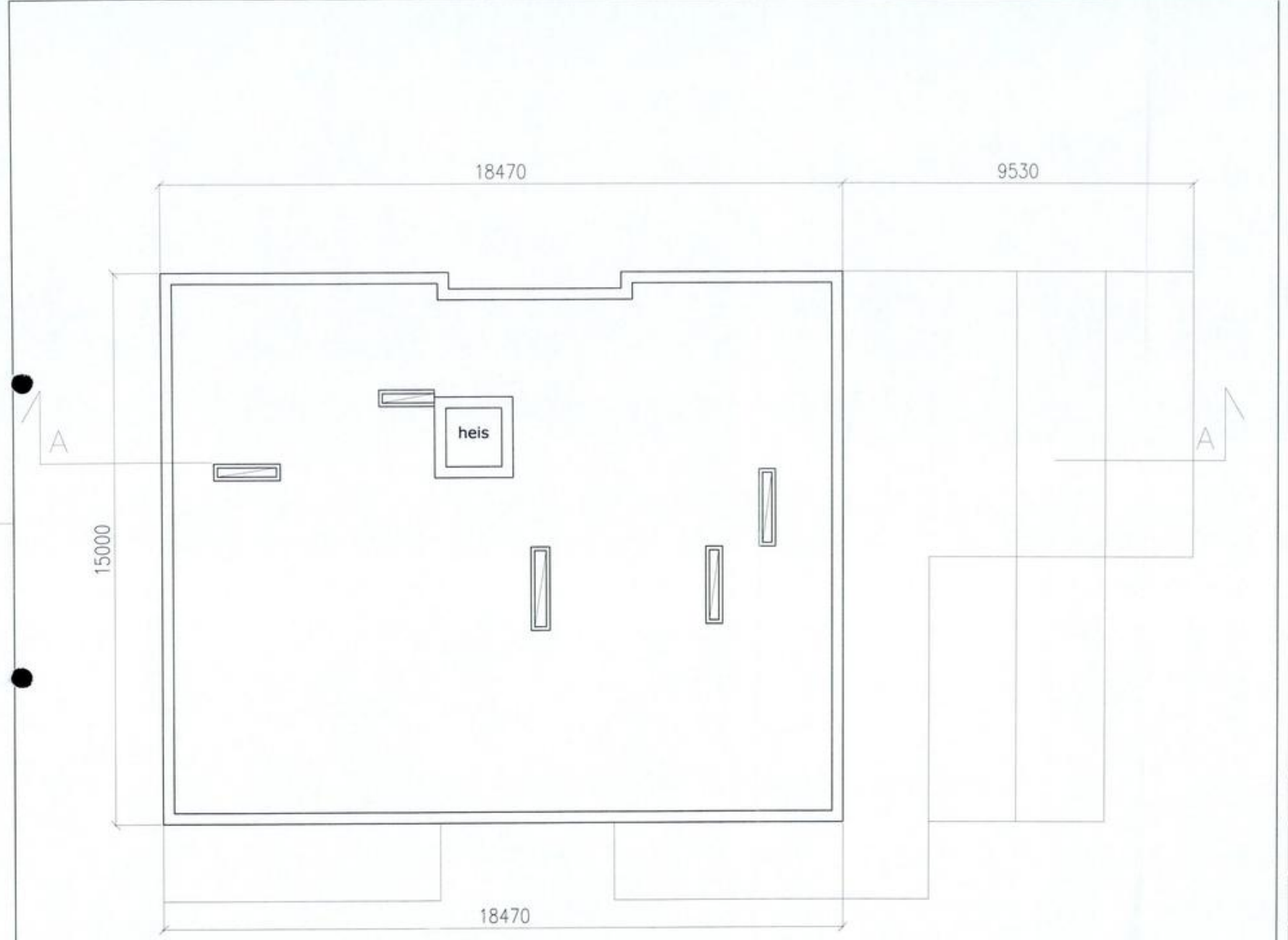
TEGNINGSINNHOLD/TITTEL:
BYGG B, C, D og E
PLAN 1. UNDERETASJE

| PROSJ.NR. | DATO: | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:200 (1:400 A3) |

TEGN.NR.: A11 0 A U11 — REV.:

E07

MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift

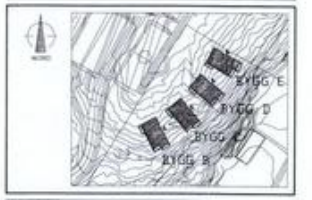



| REV. | DATO | TEGN. | REVISJONEN GJELDER | KONT. |
|---|---|---|---|---|

TEGN NR.: A11 0 A 050 REV.

BRYGGERIFJELLET
208/1372

TEGNINGSTITTEL: RAMMESØKNAD




BYGGHERRE: Gjærhuset AS

ANSVARLIG FORETAK: Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

TEGNINGSINNHOLD: BYGG B, C, D og E
TAKPLAN

| PROSJ.NR | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 1719 | 28.01.2010 | BSR/TSW | 1:50 (1:100 A3) |

TEGN NR.: A11 0 A 050 REV.







Gjennomsnittshøyder:

12.5m + 12.4m + 12.5m + 10.9m /4 = 12

MOTTATT
04. FEB. 2010
regulering og teknisk drift

E09



MOTTATT
0 5. FEB. 2010

SKISSER **BRYGGERIET** FREDRIKSTAD 18. 11.09 **ARCASA ARKITEKTER AS** fasade mot øst m 1:150

E09




MOTTATT
FEB. 2013

RAMMESØKNAD BRYGGERIET FREDRIKSTAD, FASADE MOT VEST

M 1:150 (A4)



MOTTATT
03. FEB. 2010
Seksjon for
regulering og teknisk

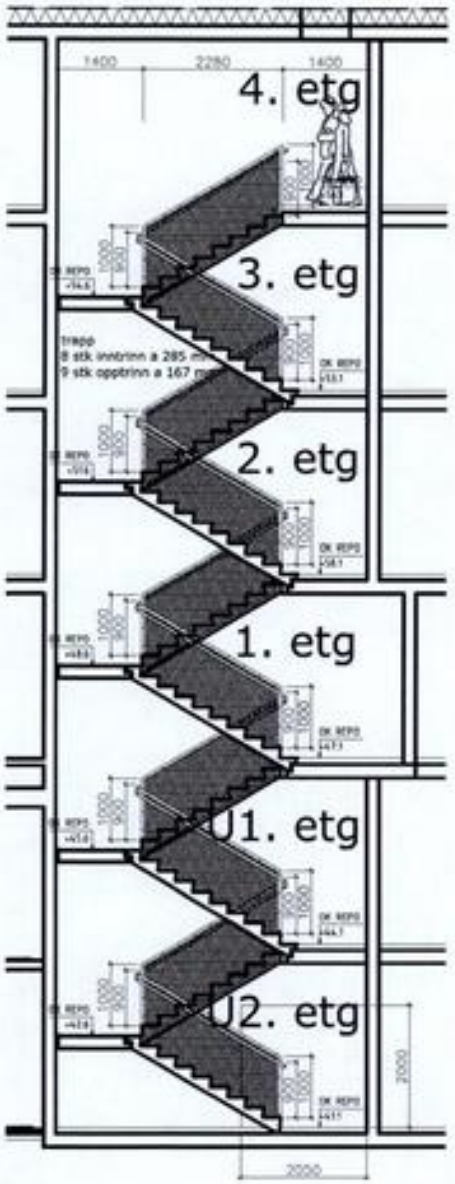
SKISSER **BRYGGERIET** FREDRIKSTAD 13. 11.09 **ARCASA ARKITEKTER AS** fasade mot sør m 1:150

≡09

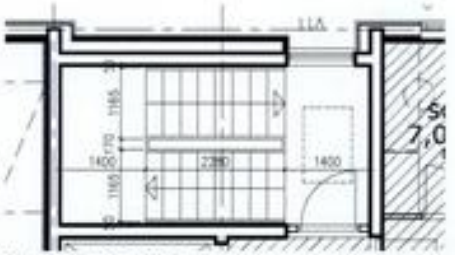


MOTTATT
03. FEB. 2010

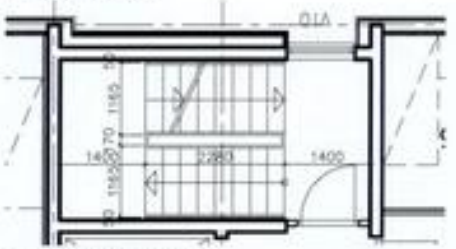
SKISSER **BRYGGERIET** FREDRIKSTAD 13. 11.09 **ARCASA ARKITEKTER AS** fasade mot nord m 1:150



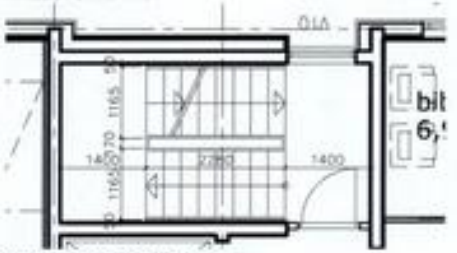

SNITT HOVEDTRAPP
MÅLESTOKK: 1:40



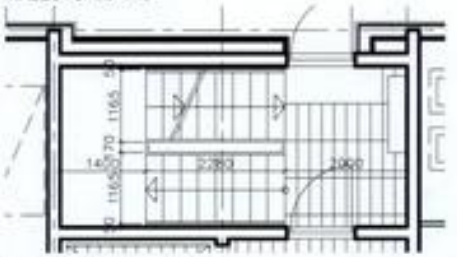
PLAN HOVEDTRAPP 4.etg
MÅLESTOKK: 1:40



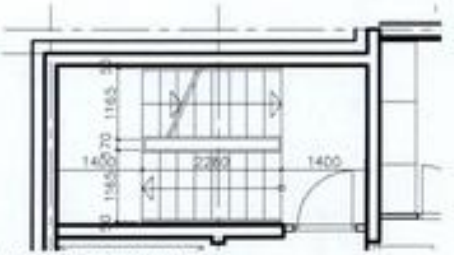
PLAN HOVEDTRAPP 3.etg
MÅLESTOKK: 1:40



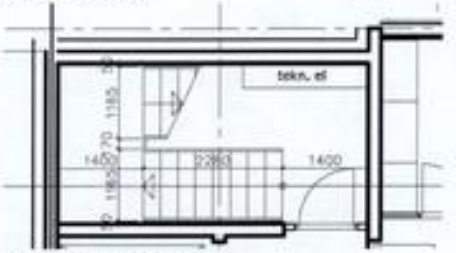
PLAN HOVEDTRAPP 2.etg
MÅLESTOKK: 1:40



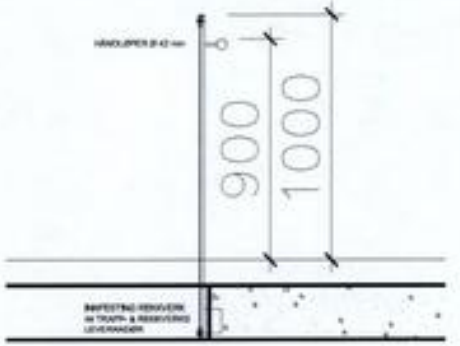
PLAN HOVEDTRAPP 1.etg
MÅLESTOKK: 1:40



PLAN HOVEDTRAPP U1.etg
MÅLESTOKK: 1:40




PLAN HOVEDTRAPP U2.etg
MÅLESTOKK: 1:40




SNITT REKKVERKS PRINSIPP
MÅLESTOKK: 1:10

| | |
|---|---|
| FG1 | PROSJ. UNDERLAG FORELØPIG |
| FG2 | PROSJ. UNDERLAG TEKNISKE FAG |
| FG3 | ARB.TEGN. YTTERVEGGER |
| FG4 | ARB.TEGN. VINDUER |
| FG5 | INNERVEGGER OG DØRER |

HOVEDTRAPP

VANG: plassgjuten betong

TRINN: plassgjuten betong med flis type serie CODE Höganäs sand halvmatt format 96x196x6 mm

REKKVERK: rustfri ramme med mesh type Art Mesh-Ocean; www.artmesh.se

REKKVERKSSTENDER: flatstål med håndløper Ø 42 mm av mattbørstet rustfritt stål

OVERFLATEBEHANDLING: rustfritt stål ingen overflatebehandling

ANTALL: 4 stk

NB! LEVERANDØR ANSVARER FOR KONSTRUKTIV DIMENSJONERING

A18.8 001

BRYGGERIFJELLET

PROSJEKTERINGSGRUNNLAG



Bryggerifjellet AS

Ove Skår as

ARCASA arkitekter AS

TRAPPESKJEMA HOVEDTRAPP
BYGG A, B, C og D
PLAN & SNITT

| PROSJ.NR | DATO | SIGN | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| 1719 | 06.12.2013 | KK/NF | 1:40/1:10 (A0) |

A18.8 001

# Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1786/0/59

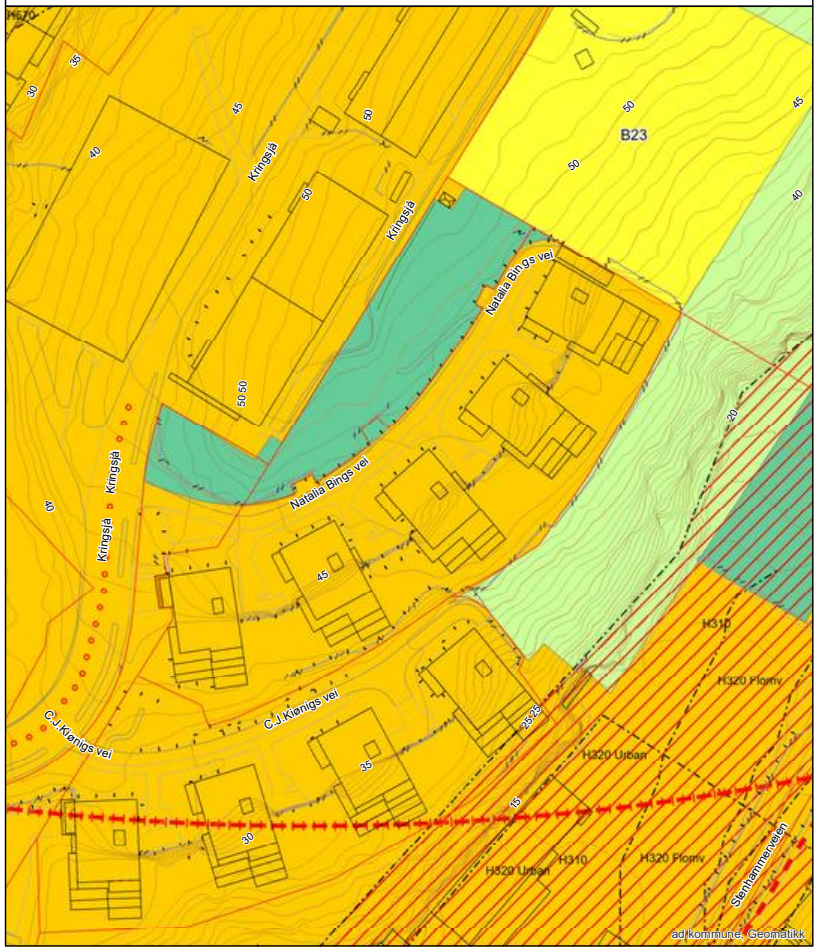
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-22

N

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.



# Detaljregulering
# Reguleringsbestemmelser til
# Reguleringsendring for del av Bryggeriet, Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert: 08.07.2010
Dato for siste rev. av bestemmelsene: 14.08.2012 ihht. Bystyrets vedtak
Dato for kommunestyrets godkjenning: 21.06.2012
Plan-ID: 01061025

**Generelt**
a) Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

b) § 12-5 Reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg:
   - Boligbebyggelse – frittliggende eneboligbebyggelse (B1-2)
   - Boligbebyggelse – konsentrert bebyggelse (BK1)
   - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-2)
   - Renovasjonsanlegg (R1-4)
   - Annen særskilt angitt bebyggelse, trafo (EL1)
   - Lekeplass (L1-3)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
   - Kjøreve1 (V1-6)
   - Fortau (F1-2)
   - Gang-/sykkelvei (GS1-6)
   - Parkeringsplasser på grunnen (P1-2)
   - Parkeringshus/-anlegg (PK1-3)

3. Grønnstruktur:
   - Naturområde (N1-3)
   - Tuvei (TV1-2)
   - Vegetasjonsskjerm (VS1-3)

c) § 12-6 Hensynssoner:
1. Sikringssoner:
   - Frisikt
2. Støysoner:
   - Gul sone ihht T-1442.
3. Faresoner:
   - Høyspenningsanlegg (EL1)
4. Infrastruktursone:
   - Krav til infrastruktur





**§1. Utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet**

*1.1 Boligbebyggelse - frittliggende eneboligbebyggelse*
a) Områdene B1 og B2 tillates ikke bebygd, men utgjøres av den delen av eksisterende boligeiendommer som inngår i frisiktsone mot vei.

*1.2 Boligbebyggelse - konsentrert bebyggelse*
a) Innenfor byggeområde BK1 tillates oppført eneboliger i kjede, rekkehus, lavblokkbebyggelse eller kombinasjoner av dette.
b) Maksimalt tillatt bebygd areal for BK1 er 45% BYA.
c) Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BK1 er 6,5/9 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 7 meter over ferdig planert terreng.
d) Det tillates maks 5 enheter innenfor BK1.
e) Det stilles ikke krav om ny detaljregulering for delfeltet BK1. Forutsetningen er at det utarbeides en samlet situasjonsplan/landskapsplan som er bindende for hele feltet og som vedlegges byggesøknaden. Planen skal vise interne veier, interne lekearelaer og andre grøntarealer, bebyggelsens plassering, eksisterende terrengnivå, planlagt terrengnivå og terreng og vegetasjon som planlegges bevart.

*1.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse*
a) Innenfor områdene BB1og BB2 tillates oppført boligblokker. Anvist plassering er veiledende, men det er et krav at bebyggelsen skal danne en åpen lamellstruktur som gir mulighet for utsikt mellom blokkene for bakenforliggende bebyggelse. Endelig plassering av bebyggelsen fastsettes av kommunen.
Maksimalt tillatt BYA er 50 %.
b) Maks gesims- og mønehøyde er 14 meter over tilstøtende boliggate og ikke høyere enn henholdsvis kote + 61.00 for felt BB1 og kote + 49.00 for felt BB2. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maks. høyde 3,0 m over byggets gesimshøyde. Oppbyggets areal skal ikke overstige 10% av byggets grunnflate.
c) Utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til takkonstruksjon, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for uteboder er 4,5 m. Uteboder skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligbebyggelsen selv om de ikke skal bygges samtidig – med mindre behovet er vist dekket ved innvedige boder.
d) Det stilles ikke krav om ny detaljregulering for delfeltene BB1-2. Forutsetningen er at det utarbeides en samlet situasjonsplan/landskapsplan som er bindende for hele feltet og som vedlegges byggesøknaden. Planen skal vise interne veier, interne lekearelaer og andre grøntarealer, bebyggelsens plassering, eksisterende terrengnivå, planlagt terrengnivå og terreng og vegetasjon som planlegges bevart.
e) Innenfor områdene BB1-2 skal det opparbeides uteoppholdsarealer i tilknytning til inngansson for hver blokk. Uteoppholdsarealene skal til sammen være minumum 500 kvm og ikke mindre enn 25 kvm ved hver inngangssone.
f) Avslutning av terrasser på terreng skal tilpasses terrenget med gode overganger.

*1.4 Renovasjonsanlegg*
Innenfor områdene R1-4 tillates oppført anlegg for sortering av husholdningsavfall.

*1.5 Høyspenningsanlegg - Trafo*

Innenfor området EL1 tillates oppført transformatorstasjon. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming med tilpasset materialbruk.

*1.6 Lekeplass*

a) Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
b) Innenfor området L2 skal det opparbeides en balløkke på minimum 20 x 30 meter.

*1.7 Kjørevei*

a) V3 og V5 skal tjene som adkomst til p-kjellere PK1 og PK2.
*b)* V4 skal gi adkomst til BB2 og V6 skal gi adkomst til BB1.

*1.8 Gang-/sykkelvei*

a) GS1-4 skal ha funksjon som interne gangforbindelse mellom regulerte byggeområder og Skytterveien.
b) GS5 skal tjene som gangveiforbindelse mot boliggater i syd.

*1.9 Parkeringsplasser på grunnen*

a) P2 skal ha funksjon som p-plass for regulert nærings- og boligbebyggelse innenfor reguleringsplan 534 – Bryggeriet, vedtatt 16.06.2005, og som gjesteparkeringsplass for området BK1.
b) Ved endelig utforming av P2 skal det etableres en turveiforbindelse mellom turvei TV1 og regulert turvei innenfor reguleringsplan 534 – Bryggeriet, vedtatt 16.06.2005.

*1.10 Parkeringshus/-anlegg*

a) PK1 tillates opparbeidet i 2 plan og skal ha funksjon som p-kjeller og sportsbod for regulert boligbebyggelse innenfor BB1. Maks tillatt BYA for PK1-2 er 90%. Maks tillatt BYA for PK3 er 100%.
b) PK2 tillates opparbeidet i 2 plan og skal ha funksjon som p-kjeller og sportsbod for regulert boligbebyggelse innenfor BB2.
c) Endelig plassering av p-kjeller fastsettes av kommunen samtidig med plassering av ny bebyggelse innenfor områden BB1 og BB2 jmf pkt. 1.3.
d) Den delen av p-kjeller som blir synlig over terreng skal forblendes med egnet materiale eller skjermes med beplanting. Endelig utformign og materialvalg skal fremgå av samlet landskapsplan for hvert delfelt jmf. pkt. 1.3.
e) PK3 (fjellhall) skal tjene som parkerings-/lagerhus for bebyggelsen innenfor reguleringsplan 534 – Bryggeriet, vedtatt 16.06.2005.

*1.11 Grønnstruktur- Naturområde*

a) All vegetasjon i områdene N1-3 skal bevares i sin helhet.
b) Det tillates ingen søknadspliktige tiltak innenfor områdene.

*1.12 Grønnstruktur- Turvei*

a) TV1 skal tilknyttes eksisterende turveinett mot Bingedammen og være åpen for allmenn fri ferdsel.
b) TV2 skal ha funksjon som intern gangveifobindelse mot Bydalen og være åpen for allmenn fri ferdsel.





*1.13 Grønnstruktur- Vegetasjonsskjerm*

VS1-2 skal fungere som skjerm mellom parkeringsareal P2 og grøntområdene L2 og TV1. Beplantingen skal være en blanding av vintergrønt og løvfellende trær og busker.

*1.14 Sikringssoner - Frisikt*

I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående trær med tilfredsstillende oppkvisting kan tillates.

*1.15 Infrastruktursone – fremtidig trasé for nytt dobbelstpor, jernbane*

a) Det tillates ikke inngrep innenfor områdene IS1-2 i samme vertikalnivå som planlagt fremtidig dobbeltspor for jernbane.
b) Dersom det under byggearbeidene avdekkes sprekksoner i fjellet innenfor infrastruktursonen skal Jernbaneverket kontaktes for å avklare eventuelle avbøtende tiltak. Det skal ved prosjektering av fundamenter, valg av materialer mv, velges løsninger som best mulig ivaretar eventuelt fremtidig vibrasjoner/strukturstøy.
c) Innenfor IS2 skal ny bebyggelse plasseres slik at nødvendig overdekning opprettholdes (min. 15 m).

**§2. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet.**

*2.1*

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting. Materialbruk (herunder også takmaterialer) og fargebruk skal godkjennes av kommunen og må derfor inngå i byggesøknaden. Det skal vektlegges at ny bebyggelse får en høy arkitektonisk kvalitet. Det tillates ikke fargebruk som i særlig grad forsterker bebyggelsens eksponering i landskapet.

*2.2*

De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Før utbygging kan igangsettes skal det foreligge en samlet situasjonsplan og fagmessig utført landskapsplan som skal være godkjent av kommunen.
Det tillates kun nedadrettet og blendingsfri utebelysning.

*2.3*

Behandling av takvann skal fremgå av landskapsplan ved byggeanmeldelse. Løsning for lokal overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen.

**§3. Grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning**

*3.1* Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

**§5. Antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov**

*5.1* Det tillates oppført inntil 132 nye boenheter innenfor planområdet.

**§6. Bestemmelse for å sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur**.

*6.1* Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

**§7. Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning.**

*7.1* Plan som viser transportruter for anleggstrafikk ut / inn av reguleringsområdet skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen, som skal vurdere om det er behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak.

*7.2* Det skal opparbeides minimum 1,2 biloppstillingsplasser pr boenhet innenfor planområdet.

*7.3* Innenfor hvert av områdene BB1 og BB2 skal det opparbeides til sammen minimum 24 p-plasser for gjester. Gjesteplassene skal plasseres i tilknytning til interne tilførselsveier V4 og V6 eller i tilknytning til p-kjellerer PK1-2.

*7.4* Det skal avsettes plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel pr boenhet i tillegg til boenhetenes sportsboder.

**§8. Krav om tilrettelegging for vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5.**

*8.1* Alle boliger skal være tilrettelagt for vannbåren varme.





**§10. Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse- og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert.**

*10.1* Regulerte interne trafikkområder og gangarealer (F1-2, V1-6, GS1-6, TV2) skal være opparbeidet som vist i planen før boligene i felt BB1 og BB2 gis brukstillatelse – eller senest førstkommende vår dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret. Fartsgrense for V1 skal skiltes til 30 km/t før bebyggelsen tas i bruk.

*10.2* Krysset V1/V2 skal utbedres slik planen viser før mer enn 75 nye boenheter gis brukstillatelse.

*10.3* Særskilt landskapsplan for hvert enkelt lekeområde skal være godkjent av kommunen før arbeidet med disse igangsettes.

*10.4* Lekeplass L1 skal være opparbeidet før første boligblokk tas i bruk. Lekeplass L2 og turvei TV1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor BB2 tas i bruk. Dersom bolig ferdigstilles i vinterhalvåret, tillates jord- og plantearbeider utført påfølgende vår.

*10.5* Utbygging av planområdet skal skje i henhold til Fredrikstad kommunes gjeldende boligbyggeprogram.

*10.6* Igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor BK1 og tiltak innenfor L2, TV1, VS1-2 og P2 skal ikke gis før Bingedammen er tilfredsstillende sikret i henhold til "Forskrift om sikkerhet og tilsyn med vassdragsanlegg". Kontrollmyndighet for slike sikringsarbeider er NVE.

*10.7* Vegetasjonsskjermer VS1-2 skal opparbeides og beplantes før P2 tas i bruk, eller senest påfølgende vår dersom P2 tas i bruk i vinterhalvåret.

*10.8* TV1 skal være ferdig opparbeidet før BK1 eller L2 kan tas i bruk.

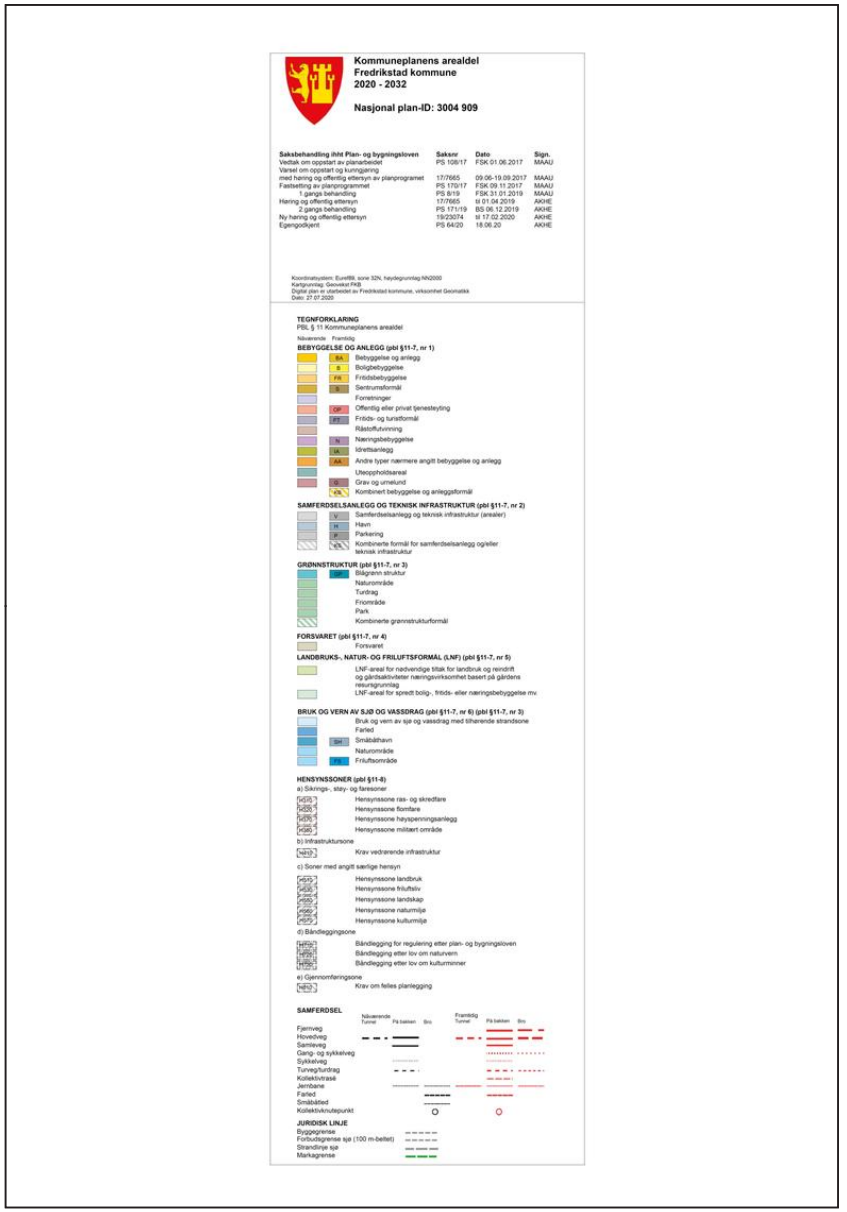
*10.9* BK1 tillates ikke tatt i bruk før tiltak for å redusere gjennomgangstrafikk i Bydalen er gjennomført. Adkomstvei OK1 (i reguleringsplan for Bryggeriet, plan-ID: 0106 534) skal være ferdigstilt før BK1 tas i bruk.

**§14. Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.**

a) Kjørevei V1-2 er offentlig vei.
b) Kjørevei V3-6 skal være felles adkomstveier og holdes åpne for allmenn fri ferdsel til fots og med sykkel.
c) F1-2 skal være offentlige trafikkarealer.
d) EL1 skal være offentlig eiet.
e) Anlegg for lek (L1-3) skal være felles for alle beboere i planområdet.
L2 skal også være felles for beboere innenfor reguleringsplan 534 – Bryggeriet, vedtatt 16.06.2005.
f) GS1-6 skal være offentlige gang-/sykkelveier.
g) Turvei TV1-2 skal være offentlig turvei.
h) P1 skal være felles for alle beboere innenfor BB1 og BB2.
i) P2 skal være privat eiet.
j) R1-2 skal være felles for alle beboere innenfor BB1 og R3-4 skal være felles for alle beboere innenfor BB2.

- - - - - - - - - -

Rambøll AS
tlf 69 95 45 00
www.ramboll.no



**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
- OF 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
- BFN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)**
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- VKN Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**
- GT Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

**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 gårdsbasert/-rettet 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
- FT 5 Friluftsområde

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570 Hensynssone ras- og skredfare
- H590 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 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
- H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

**SAMFERDSEL**

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

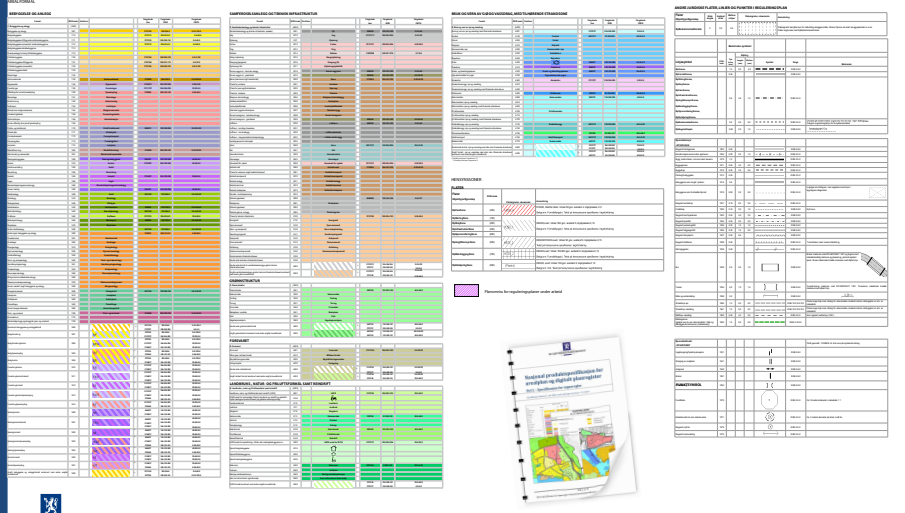
**JURIDISK LINJE**
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010



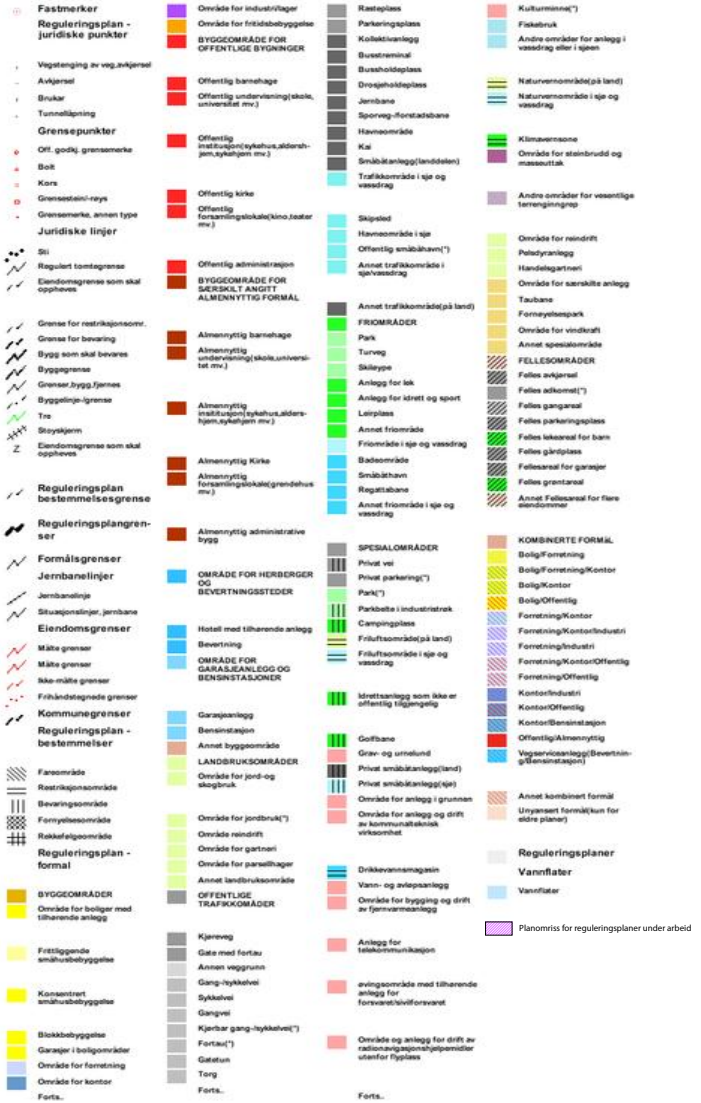
Planområde for reguleringsplanen under arbeid



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



# Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1786/0/59

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-22

N

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



# Oversiktskart

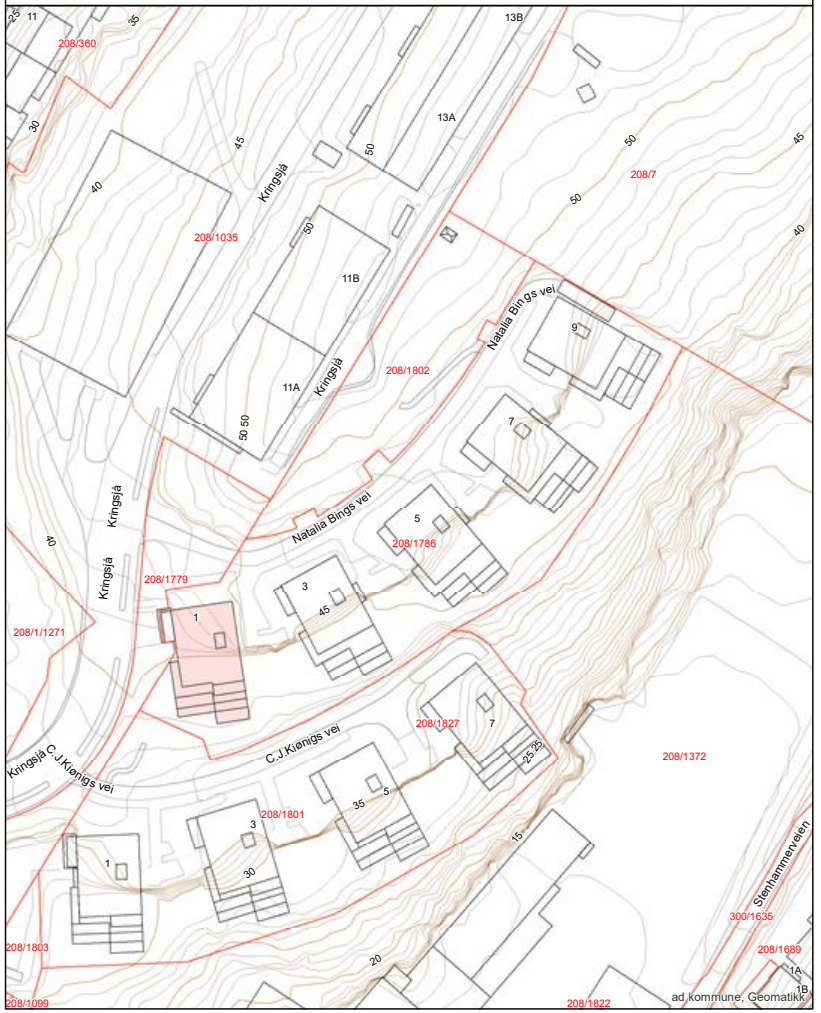
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1786/0/59

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-22

N

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




# Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1786/0/59

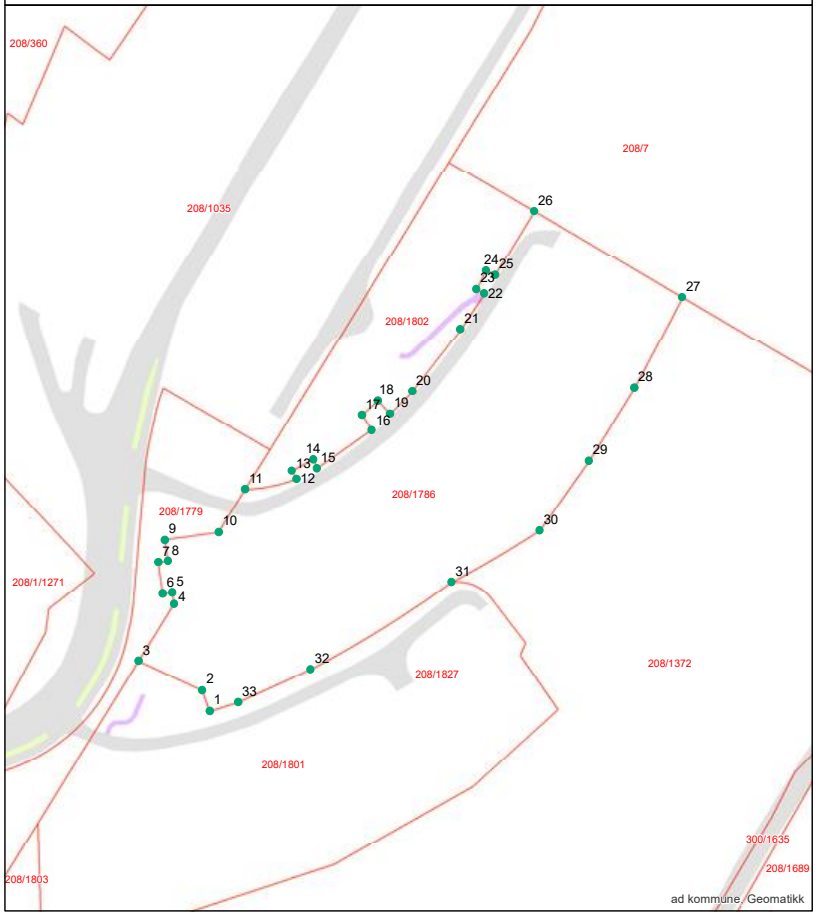
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-22

N

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.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.1.2025

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 5890.3 | | EUREF89 UTM Sone 32 |



Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.1.2025

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6565677.32943 | 611440.398829 | Ikke spesifisert | 5.23 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 2 | 6565682.237 | 611438.621247 | Ikke spesifisert | 16.53 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 3 | 6565689.07903 | 611423.58269 | Ikke spesifisert | 15.89 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 4 | 6565702.56103 | 611431.970162 | Ikke spesifisert | 2.67 | Umerket | | Beregnet | 10 | 0 |
| 5 | 6565705.19547 | 611431.581902 | Ikke spesifisert | 2.3 | Umerket | | Beregnet | 10 | 0 |
| 6 | 6565704.87936 | 611429.302241 | Ikke spesifisert | 7.5 | Umerket | | Beregnet | 10 | 0 |
| 7 | 6565712.29938 | 611428.231249 | Ikke spesifisert | 2.3 | Umerket | | Beregnet | 10 | 0 |
| 8 | 6565712.62544 | 611430.510012 | Ikke spesifisert | 5 | Umerket | | Beregnet | 10 | 0 |
| 9 | 6565717.57845 | 611429.7921 | Ikke spesifisert | 12.79 | Umerket | | Beregnet | 10 | 0 |
| 10 | 6565719.41241 | 611442.442059 | Ikke spesifisert | 11.81 | Umerket | | Beregnet | 10 | 0 |
| 11 | 6565729.43822 | 611448.672655 | Ikke spesifisert | 12.39 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 40.045 |
| 12 | 6565731.86346 | 611460.757445 | Ikke spesifisert | 2.23 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 13 | 6565733.81514 | 611459.698196 | Ikke spesifisert | 5.77 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 14 | 6565736.54275 | 611464.790998 | Ikke spesifisert | 2.28 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 15 | 6565734.40395 | 611465.556029 | Ikke spesifisert | 15.8 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 16 | 6565743.46882 | 611478.486797 | Ikke spesifisert | 4.13 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 17 | 6565746.90446 | 611476.189722 | Ikke spesifisert | 5.02 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 18 | 6565750.28 | 611479.899358 | Ikke spesifisert | 4.22 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 19 | 6565747.20864 | 611482.785767 | Ikke spesifisert | 7.47 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 20 | 6565752.53866 | 611488.025086 | Ikke spesifisert | 18.44 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 21 | 6565767.07746 | 611499.337908 | Ikke spesifisert | 10.17 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 22 | 6565775.57079 | 611504.934052 | Ikke spesifisert | 2.08 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |

## Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.1.2025

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23 | 6565776.58007 | 611503.106818 | Ikke spesifisert | 4.95 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 24 | 6565780.97185 | 611505.40005 | Ikke spesifisert | 2.36 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 25 | 6565779.93885 | 611507.520458 | Ikke spesifisert | 17.49 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 26 | 6565794.80755 | 611516.706069 | Ikke spesifisert | 40.28 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 27 | 6565774.5969 | 611551.526914 | Fjell | 24.08 | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 28 | 6565753.33734 | 611540.248527 | Fjell | 20.2 | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 29 | 6565736.18925 | 611529.602687 | Ikke spesifisert | 20.1 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 30 | 6565719.78744 | 611517.996334 | Fjell | 24.08 | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 274.994 |
| 31 | 6565707.60858 | 611497.247832 | Ikke spesifisert | 39.03 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 275.237 |
| 32 | 6565687.09566 | 611464.104751 | Ikke spesifisert | 18.7 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 33 | 6565679.41623 | 611447.064832 | Ikke spesifisert | 6.98 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Informasjon om meglerpakken**

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

**Følgende produkter produseres automatisk:**

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

**Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:**

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

**Kontaktinformasjon:**
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

## Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/1786/0/59

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0.0 |
| Etablert dato | 23.08.2013 | Historisk oppgitt areal | 0.0 |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 0 |
| Kommunenummer | 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| ELSE MARIE SOMMERIN | | H - Hjemmelshaver | D - Død | | 1/1 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| RS - Reseksjonering | 14.08.2013 | 14.08.2013 | 12/6230 | |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|---|---|---|---|---|

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|---|---|---|---|---|

## Krav om jordskifte

| Jordskiftereferanse | Ført dato |
|---|---|





## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|---|---|

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|---|---|---|

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ■ | ☐ | ■ | ■ | ■ | | | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 300385420 | 0 | 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | FA - Ferdigattest |

### Bygning 300385420: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 1 312.8 |
| Antall boenheter | 14 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 6 | BRA Totalt | 1 312.8 |
| Avløp | | Har heis | ☑ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 19.07.2012 | 06.08.2013 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 04.10.2012 | 06.08.2013 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 09.07.2013 | 06.08.2013 |
| FA - Ferdigattest | 27.03.2017 | 05.04.2017 |
| EB - Endre bygningsdata | 25.01.2023 | 25.01.2023 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | U0101 | 87.1 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| U02 | 2 | 180.7 | 0.0 | 180.7 | 0.0 |
| H01 | 3 | 293.3 | 0.0 | 293.3 | 0.0 |
| U01 | 2 | 180.7 | 0.0 | 180.7 | 0.0 |
| H03 | 2 | 250.7 | 0.0 | 250.7 | 0.0 |
| H04 | 2 | 153.7 | 0.0 | 153.7 | 0.0 |
| H02 | 3 | 253.7 | 0.0 | 253.7 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Natalia Bings vei | 1 | | 1605 FREDRIKSTAD |

# Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1786/0/59

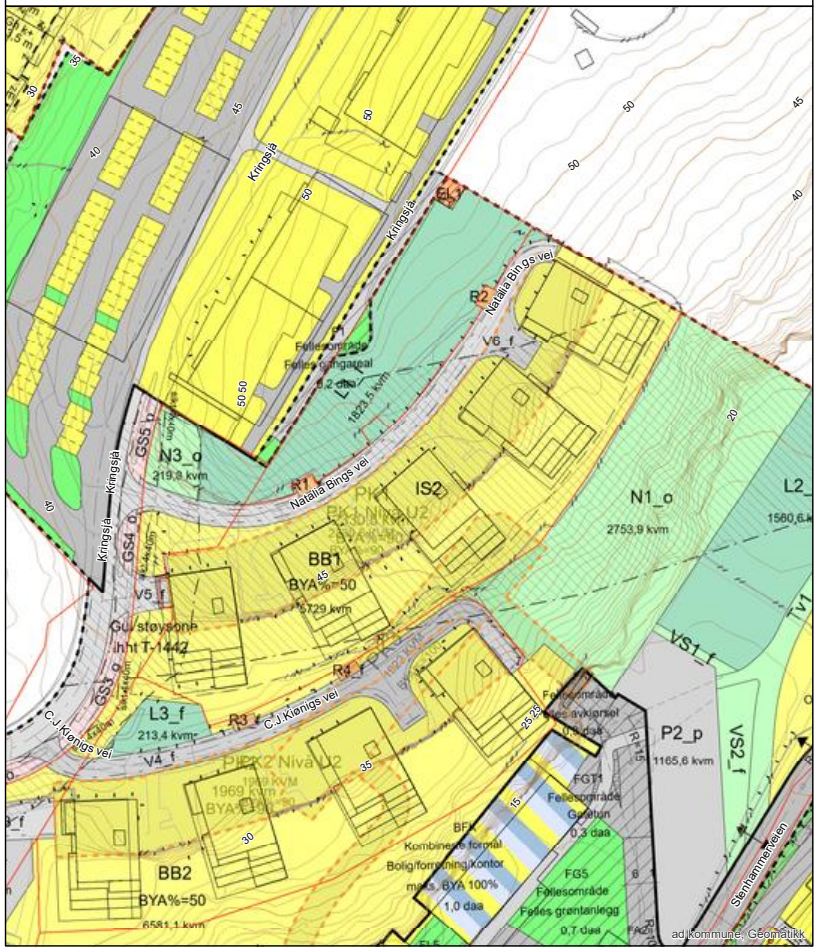
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-22

N

Planident: 1025
Ikrafttredelsesdato: 21.6.2012
Plannavn: Reguleringsendring del av Bryggeriet

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

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



# Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

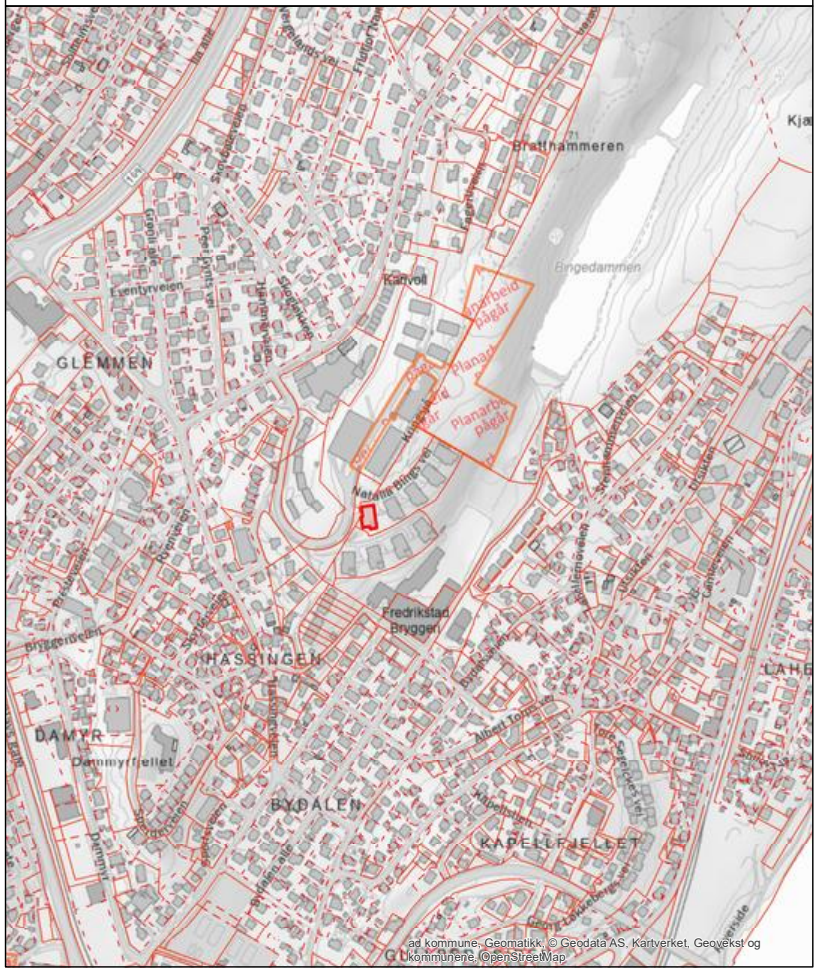
Adresse: Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1786/0/59

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-01-22

N

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

Planident: 1228
Plannavn: Bryggerifjellet III




ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og
G Ukommunene, ©OpenStreetMap

# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1786/0/59

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-22

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE **Eiendomsrapport** Rapportdato : 22.1.2025

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 208 / 1786 / 0 / 59

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 brenseltanker 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

**Fredrikstad kommune**
**Meglerinformasjon**

Sommerin Else Marie Etterlatte

Natalia Bings Vei 1

1605 Fredrikstad

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Natalia Bings Vei 1 ( - - ) | **Dato:** | 24.01.2025 |
| **Bygningsnr:** | 300385420 | **Saksreferanse:** | |
| **Eiendom:** | 208 / 1786 / 0 / 59 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 1 | **Vår referanse:** | |
| **Antall ildsted:** | 1 | **Avtale nr:** | 31642 |
| **Tilsyn:** | Ikke utført 06.01.2025 | | |
| **Hyppighet:** | Hvert 6. år | | |

*Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.*
*Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.*

## OBS !

**Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.**
**Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.**

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

***Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn***
***24. Januar 2025***

## Megleropplysninger

**Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen**

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | **208** | Bnr.: | **1786** | Fnr.: | | Snr.: | **59** |
| Adresse: | | **Natalia Bingsvei 1** | | | | | |

**Beskrivelse av dette produktet:**
**WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen**

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fyringsanlegg, tilsyn | Ja: | | Nei: | ***X*** | Sist tilbud, dato: 06.01.2025 | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | | Nei: | ***X*** | Ukjent: | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | | Nei: | ***X*** | Gasspeis: | |

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

Skatteetaten

Dato
24.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3107 FREDRIKSTAD**

Gnr 208 Bnr 1786 Fnr 0 Snr 59

**Eiendommens adresse:**

Natalia Bings vei 1, 1605 FREDRIKSTAD

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 093 040 |
| Som sekundærbolig: | kr 4 372 160 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FREDRIKSTAD KOMMUNE

## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 23. januar 2025

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

**Gjelder eiendom:**

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1786 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 59
**Adresse:** Natalia Bings vei 1, 1605 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.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

**3107 Fredrikstad - 208/1786/0/0**

Eierrepresentant: Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

Regningsmottaker: Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 208 | Seksjonert | Ja | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 1786 | Oppgitt areal | 0 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 5890,3 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 5)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Natalia Bings vei 3 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Glemmen |
| | 1605 FREDRIKSTAD | Grunnkrets | Bratthammeren | Valgkrets | Sentrum |
| Adresse | Natalia Bings vei 5 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Glemmen |
| | 1605 FREDRIKSTAD | Grunnkrets | Bratthammeren | Valgkrets | Sentrum |
| Adresse | Natalia Bings vei 7 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Glemmen |
| | 1605 FREDRIKSTAD | Grunnkrets | Bratthammeren | Valgkrets | Sentrum |
| Adresse | Natalia Bings vei 9 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Glemmen |
| | 1605 FREDRIKSTAD | Grunnkrets | Bratthammeren | Valgkrets | Sentrum |
| Adresse | Natalia Bings vei 1 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Glemmen |
| | 1605 FREDRIKSTAD | Grunnkrets | Bratthammeren | Valgkrets | Sentrum |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1157 | Andel Renovasjon | 70,00 stk | kr 1 640,00 | 01.04.2025 | 1/1 | 0 | kr 143 500,00 |
| 370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 70,00 Boenh. | kr 2 082,00 | 01.04.2025 | 1/1 | 0 | kr 182 175,00 |
| 270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 70,00 Boenh. | kr 1 279,00 | 01.04.2025 | 1/1 | 0 | kr 111 913,00 |
| 151 | BRANNTILSYN GASS | 70,00 Kr | kr 234,00 | 01.04.2025 | 1/1 | 0 | kr 16 380,00 |
| 350 | AKONTO AVLØP | 4 790,00 M3 | kr 32,18 | 01.04.2025 | 1/1 | 0 | kr 192 678,00 |
| 250 | AKONTO VANN | 4 790,00 M3 | kr 16,80 | 01.04.2025 | 1/1 | 0 | kr 100 590,00 |
| | | | | | | | **kr 747 236,00** |

## VANNMÅLERE

| Målernummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning | Avlesningdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 43127753 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 29.10.2024 | 2024 | 3388 | 1507 |
| 43127753 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 29.10.2024 | 2024 | 1507 | 1507 |

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

**3107 Fredrikstad - 208/1786/0/59**

Eierrepresentant: Sommerin Else Marie Etterlatte

Regningsmottaker: Sommerin Else Marie Etterlatte

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Seksjon | Bruksnavn | | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 208 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 1786 | Oppgitt areal | 0 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 0 m2 | | |
| Seksjonsnr | 59 | | | | |

## BYGNINGER

*(Antall: 1)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 300385420 | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Ferdigattest | Bolig | | 87,1 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 1)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| SOMMERIN ELSE MARIE | | | 1/1 | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 60 | ESkatt Bolig | 2 587 500,00 0/00 | kr 3,20 | 01.04.2025 | 1/1 | 0 | kr 8 280,00 |
| | | | | | | | **kr 8 280,00** |

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Fredrikstad og Hvaler

**Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler**

**69 37 69 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 30-0232/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Natalia Bings vei 1 1605 FREDRIKSTAD

**Betegnelse:** Gnr 208, bnr 1786, snr 59 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no