

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 300 Bnr.: 305 Fnr.: Snr.: 28

Adresse(r):

Gateadresse: Cicignongata 27
Gatenr: 7100
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1606 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:01.07.2025 kl.
15.20

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2018/881231-1/200 13.06.2018 HJEMMEL TIL
21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG:
Omsetningstype: Fritt salg
HASANAGIC SANJA
F.NR: IDEELL:
1/2
HASANAGIC VERNES
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSE

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

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

2018/881242-1/200 13.06.2018
21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Pantaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1992/1960-1/86 19.02.1992 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/2362

2007/889761-1/200 02.11.2007 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2020/317563-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 305
FNR: 0 SNR: 28

2024/810534-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 305
FNR: 0 SNR: 28

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Egenerklæring

Cicignongata 27, 1606 FREDRIKSTAD

02 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Cicignongata 27	Cicignongata 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hasanagic, Sanja

Selger

Hasanagic, Vernes

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Januar 2025: Lekkasje fra taket i deler av stua og et soverom mot ytterveggene utgående fra veranda i leiligheten over/4.etasje. Forsikringssak /Forsikringsform: OBOS- Boligblokk bygn.skade. Det foreligger skaderapport fra OCAB AS. Utbedring av skadene i leiligheten er utført. Eier av leiligheten i 4.etasje må sørge for full utbedring av mangler på verandaen i sin leilighet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er utført kompletteringsarbeid på det elektriske anlegget der det kun er byttet deksler på eksisterende utstyr på grunn av slitasje på de gamle. For øvrig er det elektriske anlegget uendret og følger samme standard som da vi overtok leiligheten. Dokumentasjon på dette kan ettersendes om ønskelig.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Storm Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ventilasjonsluke i leiligheten -det kreves tilkomst til feieluke. Styret i borettslaget ønsker utbedring av dette inntil 1.10.2025.

Frittstående varmeovn til å festes på veggen finnes i leiligheten.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Har ikke kjennskap til om og hvilket arbeid eventuelt ble utført av tidligere eiere. For evt.nabovarsler ol ta kontakt med styret.



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Prisjustering av felleskostnader justeres årlig. Styret bør kontaktes. Se forøvrig vedtektene og utfyllende opplysninger for Cicignongata 27 AS.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Ikke som jeg kjenner til. Ta kontakt med styret for mer utfyllende opplysninger.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kjøkken: Frysedelen av innebygd kombinert kjølefryseskapp virker ikke. Utskifting må påregnes. Frittstående fryseboks er tilgjengelig i leiligheten. Øvrige innebygde kjøkkenvarer virker pr.dato, tilstanden tilsvarende brukte hvitevarer som er over mer enn 7 år gamle. 2 stk håndtak på kjøkkenskuffer under vasken bør skiftes.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95068120

Egenerklærings skjema

Name
Hasanagic, Vernes

Date
2025-07-03

Name
Hasanagic, Sanja

Date
2025-07-02

Identification
 **bankID** Hasanagic, Vernes

Identification
 **bankID** Hasanagic, Sanja



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hasanagic, Vernes
Hasanagic, Sanja

03/07-2025
12:35:25
02/07-2025
20:50:42

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Cicignongata 27
1606 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 300/305
Seksjonsnr. : 28
Fredrikstad kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 58 m²

Totalt bruksareal (BRA): 58 m²

Befaring

Befaringsdato: 03.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Darell

Mobil: 95258015

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.07.2025
Referansenummer	15074011
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0107
Hjemmelshaver/selger	Sanja Hasanagic
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Darell
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	22.07.2025 19:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Cicignongata 27
Postnummer/sted	1606 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	300/305
Seksjonsnr.	28
Tomt	Eiet tomt: 1446 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1991		

Byggemåte

Leilighet i Cicignongata 27 beliggende i Fredrikstad kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier, sittegrupper samt diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Bærende konstruksjoner samt etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Fasader utført i teglsteinsforblending samt liggende trekledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer samt balkongdør med karm av tre og to-lags glass fra byggeår. Vindu med karm av tre og to-lags glass fra 2005 på lite soverom. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkken. Leiligheten er basert på elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har ventilasjon i form av friskluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad samt kjøkken.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trapperom med heis.

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, to soverom og bad. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg i kjeller merket "306", med opplegg for el-bil lader.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Ventilasjon og avtrekk	9	Kr 0 - 10 000
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	58			58	12
	Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad				Balkong
SUM	58			58	12
Total bruksareal: 58 m²					

Kommentar til areal

Balkongen er oppmålt til 12 m² (TBA).

Leiligheten inneholder 58 m² P-ROM og 0 m² S-ROM (BRA-i).




Rapport

Våtrom

Baderom vurdert til å være i hovedsak fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte fliser over brystningshøyde. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Vegghengt servantinnredning med skuffer, heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys samt stikkontakt på vegg. Dusjhjørne med glassvegg av glassbyggerstein samt to-greps armatur på vegg. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling tilkoblet mekanisk avtrekk.

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 44,3 %, temperatur 23,1 grader C og duggpunkt 10,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2 Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
Sanitærutstyr / innredning	Innredninger og skuffer fremstår som slitte. Utskiftninger/Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater vegger	Det er registrert malingsavflassing øverst på vegger. Mykfuge har stedvis manglende vedheft i innerhjørner. Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under et par-tre gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt. Det er registrert avskalling på et par gulvfliser. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av mansjett og tettesjikt rundt vannrør i dusjsonen er usikker. Det kan ikke verifiseres om løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Tiltak bør vurderes.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale og ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap samt stikkontakter. Integrert komfyr i høyskap og nedfelt platetopp. Ventilator på vegg tilkoblet avtrekkskanal. Integrert kjøleskap med frysedel. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder plassert i underskap.

Frittstående kjøkkenøy på hjul med slette fronter og laminert benkeplate.

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


Avløpsrør - Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 TG 2 Varmtvannsbereder | Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Berederen er vurdert til å ha en alder som gir grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør | Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Innredning | Det registreres enkelte hakk/merker og slitasje på kjøkkeninnredningens overflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.

 TG 3 Ventilasjon og avtrekk | Det gjøres oppmerksom på at styret har gitt pålegg om å utbedre ventilasjon på kjøkken innen 01.10.2025. Ventilator på kjøkken er koblet på kanal inn mot bad. Dette er ikke tillatt løsning da det forstyrrer ventilasjon samtidig som at avtrekk fra kjøkken er ført inn til bad.

Sjablonmessig prisanslag gjelder bytte av ventilator til kullfiltervifte uten videre avtrekk.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat samt fliser i kjøkkenområdet. Veggflater utført i malt tapet samt spilepanel i stue. Himlingsflater utført i glatte malte flater. Hvite slette samt profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom og garderobeløsning i entré.

Oppgraderinger utført i regi selger:

Slipt og oljet gulv. Malt himlinger, vegger og listverk i oppholdsrom.

Utbedret terskler.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller - 3. Etasje

Etasjeskille av betong.

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

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


 Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.
Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 9 mm.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Hovedstoppekran plassert under oppvaskkum på kjøkken. Varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkken. Leiligheten er basert på elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har ventilasjon i form av friskluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad samt kjøkken.

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

 **TGIU** Ventilasjon

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke besiktiget.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut: Ikke besvart.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ikke besvart.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Selger er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro-faglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med kikkeshull, brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer samt balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Vindu med karmen av tre og to-lags glass fra 2005 på lite soverom.



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong. Bærende konstruksjoner av betong. Gulvflate belagt med fliser. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 0,95 meter. Utelys, stikkontakt på vegg samt markise. Balkongen har delvis takoverbygg fra overliggende balkong.



TG 2

Uttragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er registrert malingsavflassing og noe slitasje på kledning på balkongen. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Takhøyder er målt til ca 2,37 - 2,38 meter i leiligheten.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring datert 10.07.2025 med følgende arbeidsbeskrivelse: "Bytte av gamle stikk kontakter, lamper og termostat"
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 03.07.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

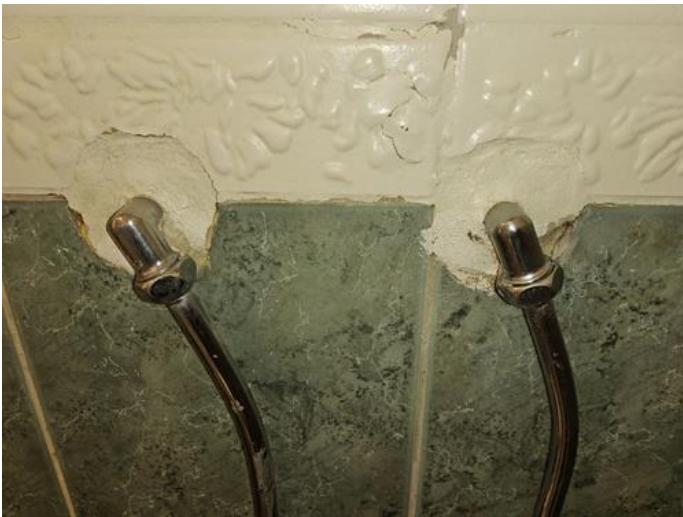
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Vannrør i dusjonen]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

INSTALLATØR		ANLEGG NR.: Cicignon		
24 Installasjon A/S Stabbureisen 4 1600 Fredrikstad TLF: 39-70-33		TILKOBLET FASE:		
		INNNTAKSKABEL: mm ²		
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	SIKRING AMPERE	LEDNING mm ²	KLEMMER NR.
1	Tomfyr - VVB	20	2x4	
2	Vaskemaskin - bad (VVB 1x100 W)	16	2x2,5	
3	Oppvaskmaskin - elikk. Vaskem.	16	2x2,5	
4	Sluk	16	2x2,5	
5	Bad - Vaskem. - opp. 1x2	16	2x2,5	
6	Hovedbryter	32	3x25x1	
7	Jordfeil-bryter for kurs 5			
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

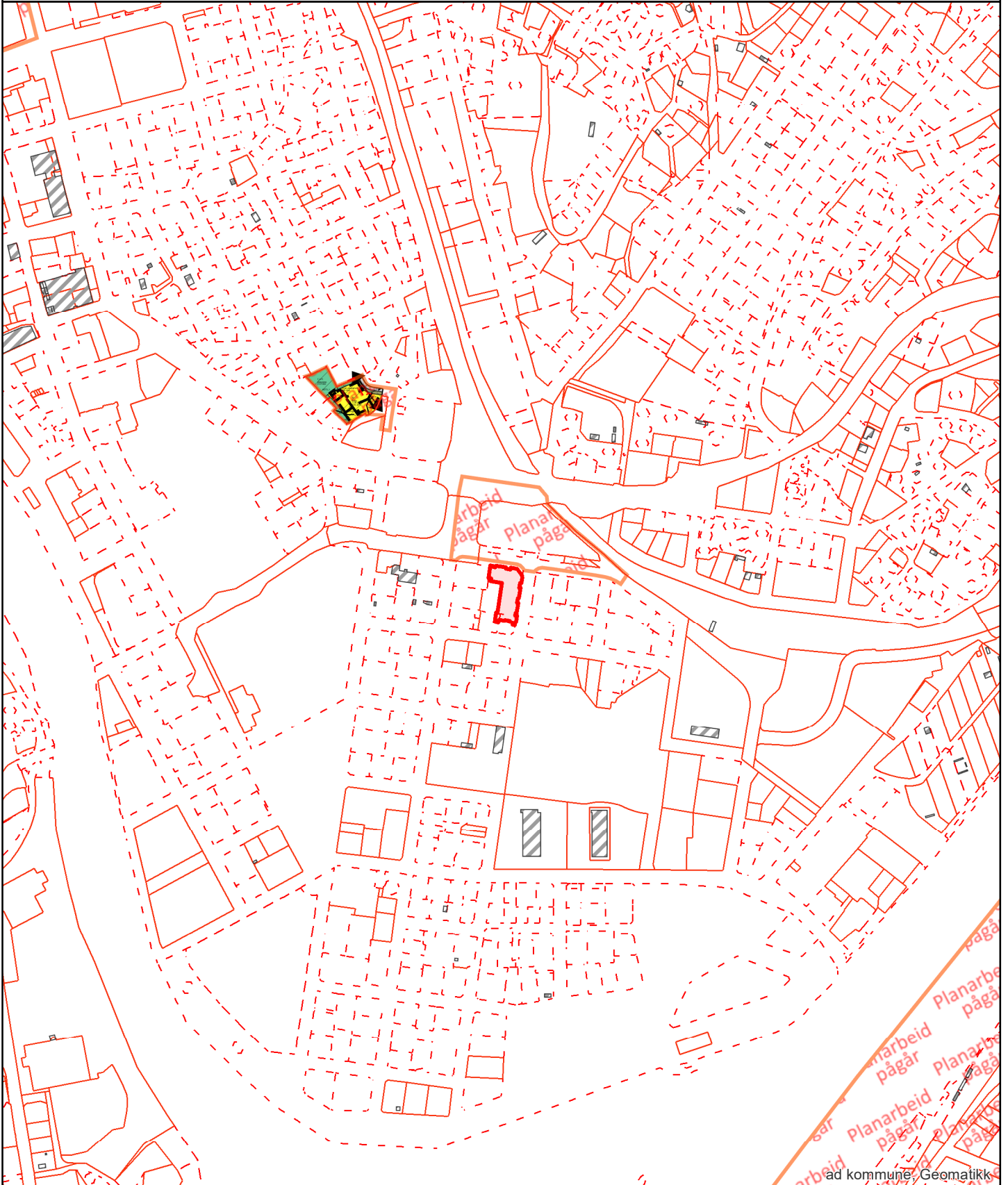
Adresse: Cicignongata 27, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/305/0/28

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-01



Planident: 1214
Plannavn: St.Croix forretning og næring

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



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Cicignongata 27, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/305/0/28

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-07-01



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Cicignongata 27, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/305/0/28

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-01



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

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

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





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

Eiendomsrapport for 300 / 305 / 0 / 28

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Cicignongata 27, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/305/0/28

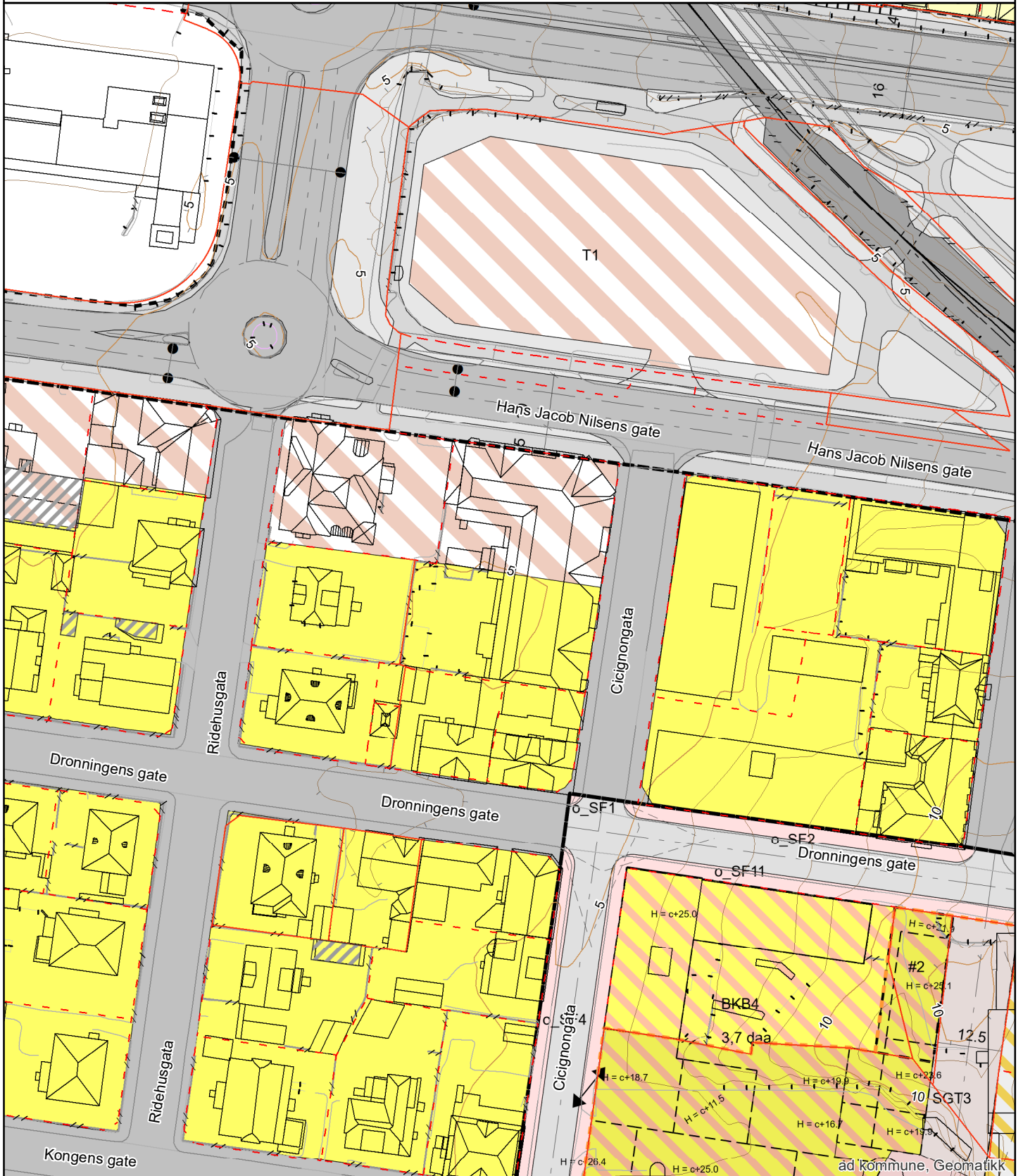
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-01



Planident: 220
Ikrafttreddesdato: 13.3.1986
Plannavn: Cicignon

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

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





**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåtted		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

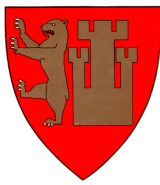
Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)			
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC33	255-255-51
Bebyggelse	1100		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153
Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse-ekskebebyggelse	1113			
Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1119			
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC33	255-255-152
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEE44	255-255-174
Fritidsbebyggelse-konservert	1122		FFCC33	255-255-152
Fritidsbebyggelse-lei	1123			
Kjøsthus	1124			
Kjøsthusformål	1130	Berufsformål	CC9933	254-153-51
Kjøsthus	1140	Kjøsthus	CC99CC	254-153-254
Kjøsthus	1150	Foretninger	CCCCFF	254-254-255
Kjøsthus	1160	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Kjøsthus	1170	Barnhage		
Kjøsthus	1180	Utdannings		
Kjøsthus	1190	Utdannings		
Kjøsthus	1200	Utdannings		
Kjøsthus	1210	Utdannings		
Kjøsthus	1220	Utdannings		
Kjøsthus	1230	Utdannings		
Kjøsthus	1240	Utdannings		
Kjøsthus	1250	Utdannings		
Kjøsthus	1260	Utdannings		
Kjøsthus	1270	Utdannings		
Kjøsthus	1280	Utdannings		
Kjøsthus	1290	Utdannings		
Kjøsthus	1300	Utdannings		
Kjøsthus	1310	Utdannings		
Kjøsthus	1320	Utdannings		
Kjøsthus	1330	Utdannings		
Kjøsthus	1340	Utdannings		
Kjøsthus	1350	Utdannings		
Kjøsthus	1360	Utdannings		
Kjøsthus	1370	Utdannings		
Kjøsthus	1380	Utdannings		
Kjøsthus	1390	Utdannings		
Kjøsthus	1400	Utdannings		
Kjøsthus	1410	Utdannings		
Kjøsthus	1420	Utdannings		
Kjøsthus	1430	Utdannings		
Kjøsthus	1440	Utdannings		
Kjøsthus	1450	Utdannings		
Kjøsthus	1460	Utdannings		
Kjøsthus	1470	Utdannings		
Kjøsthus	1480	Utdannings		
Kjøsthus	1490	Utdannings		
Kjøsthus	1500	Utdannings		
Kjøsthus	1510	Utdannings		
Kjøsthus	1520	Utdannings		
Kjøsthus	1530	Utdannings		
Kjøsthus	1540	Utdannings		
Kjøsthus	1550	Utdannings		
Kjøsthus	1560	Utdannings		
Kjøsthus	1570	Utdannings		
Kjøsthus	1580	Utdannings		
Kjøsthus	1590	Utdannings		
Kjøsthus	1600	Utdannings		
Kjøsthus	1610	Utdannings		
Kjøsthus	1620	Utdannings		
Kjøsthus	1630	Utdannings		
Kjøsthus	1640	Utdannings		
Kjøsthus	1650	Utdannings		
Kjøsthus	1660	Utdannings		
Kjøsthus	1670	Utdannings		
Kjøsthus	1680	Utdannings		
Kjøsthus	1690	Utdannings		
Kjøsthus	1700	Utdannings		
Kjøsthus	1710	Utdannings		
Kjøsthus	1720	Utdannings		
Kjøsthus	1800			
Kjøsthus	1801			
Kjøsthus	1802			
Kjøsthus	1803			
Kjøsthus	1804			
Kjøsthus	1810			
Kjøsthus	1811			
Kjøsthus	1812			
Kjøsthus	1813			
Kjøsthus	1814			
Kjøsthus	1820			
Kjøsthus	1821			
Kjøsthus	1822			
Kjøsthus	1823			
Kjøsthus	1824			
Kjøsthus	1830			
Kjøsthus	1831			
Kjøsthus	1900			

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (andre)	2001		999999	153-153-153
Vei	2010		CCCCCC	254-254-254
Kjøring	2011			
Fortau	2012		FFCCCC	255-254-254
Torg	2013			
Gøytun	2014		FFCC33	248-221-219
Gang-rykkelag	2015			
Gang-rykkelag	2016			
Sykkelveg	2017			
Anden veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153
Anden veggrunn - granstat	2019		999999	153-153-152
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020		CC9966	254-153-152
Trase for jernbane	2021			
Trase for sporvegfundament	2022			
Trase for tullebane	2023			
Stasjonsformålbygg	2024			
Holdesjassplass	2025			
Leierutslippsanlegg	2026			
Teleskopteater	2027			
Anden bangrunn - teknisk anlegg	2028			
Anden bangrunn - granstat	2029		999999	153-153-152
Luftban	2030		999999	153-153-153
Luftban - landingsbane	2031			
Luftban - terminalbygg	2032			
Luftban - terminalbygging	2033			
Luftbanbygging for helikopter	2034			
Havn	2040		99CCCC	153-254-254
Kal	2041			
Havnerom	2042			
Havnerom	2043			
Havnerom	2050		FFCCCC	255-254-254
Havnerom	2060		CC9999	254-153-152
Havnerom	2070			
Havnerom	2080			
Havnerom	2090			
Havnerom	2100		FFCC33	255-254-254
Havnerom	2110			
Havnerom	2120			
Havnerom	2130			
Havnerom	2140			
Havnerom	2150			
Havnerom	2160			
Havnerom	2170			
Havnerom	2180			
Havnerom	2190			
Havnerom	2200		CCCCCC	254-254-254
Havnerom	2210		CCCCCC	254-254-254
Havnerom	2220		FFCC33	255-254-153
Havnerom	2230			
Havnerom	2240			
Havnerom	2250			
Havnerom	2260			
Havnerom	2270			
Havnerom	2280			
Havnerom	2290			
Havnerom	2300			
Havnerom	2310			
Havnerom	2320			
Havnerom	2330			
Havnerom	2340			
Havnerom	2350			
Havnerom	2360			
Havnerom	2370			
Havnerom	2380			
Havnerom	2390			
Havnerom	2400			
Havnerom	2410			
Havnerom	2420			
Havnerom	2430			
Havnerom	2440			
Havnerom	2450			
Havnerom	2460			
Havnerom	2470			
Havnerom	2480			
Havnerom	2490			
Havnerom	2500			
Havnerom	2510			
Havnerom	2520			
Havnerom	2530			
Havnerom	2540			
Havnerom	2550			
Havnerom	2560			
Havnerom	2570			
Havnerom	2580			
Havnerom	2590			
Havnerom	2600			
Havnerom	2610			
Havnerom	2620			
Havnerom	2630			
Havnerom	2640			
Havnerom	2650			
Havnerom	2660			
Havnerom	2670			
Havnerom	2680			
Havnerom	2690			
Havnerom	2700			
Havnerom	2710			
Havnerom	2720			
Havnerom	2730			
Havnerom	2740			
Havnerom	2750			
Havnerom	2760			
Havnerom	2770			
Havnerom	2780			
Havnerom	2790			
Havnerom	2800			
Havnerom	2810			
Havnerom	2820			
Havnerom	2830			
Havnerom	2840			
Havnerom	2850			
Havnerom	2860			
Havnerom	2870			
Havnerom	2880			
Havnerom	2890			
Havnerom	2900			
Havnerom	2910			
Havnerom	2920			
Havnerom	2930			
Havnerom	2940			
Havnerom	2950			
Havnerom	2960			
Havnerom	2970			
Havnerom	2980			
Havnerom	2990			
Havnerom	3000			

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)			
Grønnstruktur	3001		999999	153-255-153
Naturområde	3002			
Turveg	3003			
Turveg	3004			
Fritidsområde	3005			
Reiselandskap	3006			
Park	3007			
Park	3008			
Park	3009			
Park	3010			
Park	3011			
Park	3012			
Park	3013			
Park	3014			
Park	3015			
Park	3016			
Park	3017			
Park	3018			
Park	3019			
Park	3020			
Park	3021			
Park	3022			
Park	3023			
Park	3024			
Park	3025			
Park	3026			
Park	3027			
Park	3028			
Park	3029			
Park	3030			
Park	3031			
Park	3032			
Park	3033			
Park	3034			
Park	3035			
Park	3036			
Park	3037			
Park	3038			
Park	3039			
Park	3040			
Park	3041			
Park	3042			
Park	3043			
Park	3044			
Park	3045			
Park	3046			
Park	3047			
Park	3048			



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg,avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimavernsone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/reys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handlingsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Skipsled	Taubane
Sti	Almennyttig Kirke	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtegrense	Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Offentlig småbåhavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Almennyttig administrative bygg	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	Område for jord- og skogbruk	Annet trafikkområde(på land)	FELLESOMRÅDER
Grense for bevaring	Område for jordbruk(*)	FRIOMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Område reindrift	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Område for gartneri	Turveg	Felles gangareal
Grenser,bygg,fjernes	Område for parsellhager	Skiløype	Felles parkeringsplass
Byggelinje-/grense	Annet landbruksområde	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdplass
Støyskjerm	Kjørevog	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Gate med fortau	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Annen vegggrunn	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrensler	Gang-/sykkelvei	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrensler	Sykkelvei	Småbåhavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Gangvei	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonlinjer, jernbane	Fortau(*)	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrænser	Gatetun	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Torg	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Forts..	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser		Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser		Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrensler		Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser		Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Golfbane	Offentlig/Almennyttig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Rekkefelgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal		Område for anlegg i grunnen	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avløpsanlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/siviltforsvaret	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			

Stavlund AS
v/Jonas Strand Mikalsen
Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

Deres ref.: 192250107 . Vår ref.: 3636-1-28

Dato: 03.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Cicignongt 27
Organisasjonsnr: 979759673
Seksjonseier: Hasanagic, Vernes
Medeier: Hasanagic, Sanja
Leilighetsnummer: 28
Adresse: Cicignongata 27, 1606 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer: 28
Gnr. 300
Bnr. 305

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 90063460.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Byggeår 1992 med 41 leiligheter i 4 etasjer. Beplantet og romslig bakgård Styret skal godkjenne ny andelseier - punkt 2-2 i vedtektene Hver seksjon har en tinglyst parkeringsplass i kjelleren Infrastruktur for elbil-lading ble bygd opp i mars 2021. 27 andelseiere bestilte ladeplass. De restrerende 14 andelseierne kan bestille plass på et senere tidspunkt. Zaptec Pro er benyttet som ladesystem med betalingstjenesten Charge 365 til å kreve inn strømavgiftene etter den enkelte eiers forbruk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207492744
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	3 967 020,00
Innfrielsesdato:	30.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 135,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	84,00	
Fibernet	389,00	
Felleskostnader	4 662,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	838,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 711,-
Annen formue:	21 829,-
Gjeld:	100 266,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207492744
Restsaldo:	98 958,56
Kapitalkostnader:	823,77

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 98 958,56,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik André Karlsen pr. e-post: eirik.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som 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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Sølvi Ellingsen, e-post: cicignongata27@styrerrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3636

SAMEIET CIGIGNONGT 27

Velkommen til årsmøte i SAMEIET CICIGNONGT 27

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3636>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET CICIGNONGT 27

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

Sølvi Ellingsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ellen Anne Holthe og Therese Elseth er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

Vedlegg

1. 3636 Årsmelding 2025.pdf
2. Revisjonsberetning for Sameiet Cicignongt 27 - 2024.pdf
3. 3636 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 96 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 96 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sølvi Ellingsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robin Alexander Tuveng

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bernt Biberg
- Tone Bendiktsen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ellen Anne Holthe
 - Jan Georg Monkerud
 - Jon Petter Pettersen
-

Styrets arbeide 2024/2025

Økonomi

Felleskostnader og lån

Felleskostnadene er tredelt og består av en del som skal dekke utgifter til kapitalkostnader og drift og vedlikehold, en del som skal dekke kostnadene til kabel-TV og en del til dugnad.

For budsjettåret 2025 måtte vi, som kjent, øke felleskostnadene med 6 %. Kabel-TV ble økt med kr 20,- pr. mnd. - fra kr 369 til 389,- Dugnad er videreført på samme nivå som i fjor.

Vi har hatt vesentlige utgiftsøkninger generelt sett de siste årene, og spesielt når det gjelder strøm- og kapitalkostnader. For 2025 har også kommunale avgifter økt betydelig.

Den økonomiske situasjonen ga ikke rom for ytterligere nedbetaling av lånet i OBOS-banken våren 2025.

Strømbesparende tiltak

I mars 2024 byttet Bravida til LED-lamper med bevegelsessensorer i garasjen. Det ble svært mørkt i garasjen når all lampene var slukket. Flere syntes det var ubehagelig, så 2 lyspunkter ble satt på permanent i garasjen.

I mars 2025 byttet Bravida også ut lampene i fellesområdene i resten av bygget. Vi beholdt litt lys permanent i korridorene - for å unngå stummende mørke. I trappehuset ble det av sikkerhetsmessige grunner satt inn LED-lamper uten sensorer – dermed er det permanent lys der også.. Alle andre lamper i bygget fikk bevegelsessensorer.

Ved hovedinngangen til bygget er det to lamper. De to lampene har alltid hatt tidssensorer, slik at de lyser bare når det er mørkt ute. For å få best mulig belysning i inngangspartiet, ble pærene skiftet ut med sterke LED-pærer.

Vi kan tydelig se en ønsket effekt på strømforbruket i perioden vi har hatt disse nye lampene nede i garasjen. Vi er derfor spente på å se utviklingen videre i 2025/26 når hele bygget har fått ny belysning.

Vannskade og forsikring

Vi har under behandling en sak hvor en leilighet i 3. etasje fikk vannskader som følge av lekkasje fra en terrasse i 4. etasje. På grunn av mye snø på terrassen og svært skiftende temperaturer innenfor et spesielt døgn i januar 2025 – ble vannansamlingen betydelig på terrassen i 4. etasje.

Følgeskaden i 3. etasje blir dekket av sameiets forsikring. men ikke kostnadene til reparasjon av lekkasjen i 4. etasje.

Vi minner derfor eierne på vedtektenes punkt 5 (10) om å holde terrassene snøfrie, slik at smeltevannet ledes ut mot takrennene i stedet for inn mot bygget. Eier må selv betale for utgifter sameiet påføres som følge av denne type vannlekkasje.

Drift og vedlikehold

Parkering i Cicignongata

Parkeringen i Cicignongata har fra tid til annen vært et problem for oss, bl.a. når det gjelder inn- og utkjøring fra garasjen. Da det også ble åpnet for parkering på begge

sider av gaten, begynte det å gå direkte på sikkerheten løs. I tillegg ble det kjent at det gamle sykehuset skulle ombygges til ungdomsskole, med den økning av trafikken vi da hadde grunn til å frykte.

En eier sendte en klage til kommunen 9.august 2024, uten å få noen reaksjon tilbake. Styret sendte derfor også en formell klage 1. september 2024. Den fikk vi heller ikke skriftlig svar på, men etter et par dager var det plutselig parkeringsforbud på begge sider av gaten. Denne løsningen hadde ikke styret bedt om, men tok til etterretning den beslutning kommunen hadde tatt.

Vi har fått noen få reaksjoner på at det nå ikke lenger finnes gratis parkeringsplasser tilgjengelig for besøkende - og ikke minst for hjemmehjelpen. Mulighetene ble enda mer begrenset i sommer da det også ble innført parkeringsavgift på plassene foran St.Croix Helsehus. Men, etter en totalvurdering, må vi imidlertid si oss fornøyde med parkeringsforholdene slik de er i dag.

Beplantning i bed

EN MOT TRE rakk å ta ned tujaene i bedet mot gaten og sette opp en levegg før vinteren kom. Beplantning måtte vi utsette til våren. Vi vil bl.a. bruke klatreplanter mot leveggen, slik at de etter hvert skjermer noe for innsyn.

Arbeidet med å bli kvitt tujaene i det siste bedet vil bli startet sommeren 2025. Bedet vil få ny beplantning.

Vi vil også inngå en avtale med EN MOT TRE, slik at de kommer en gang i året og vedlikeholder plantene våre.

Rehabilitering av mur

Vi hadde håpet å bli ferdig med murarbeidene i 2024. Men slik ville ikke værgudene det – både deler av våren og høsten ble arbeidet hindret av regnet. Men nå gjenstår det bare noen mindre arbeider. Vi skal bl.a. skifte ut blekket på muren mot St.Croix Helsehus, og reparere slitasje av enkeltsteiner rundt omkring i muren. Vi håper å bli ferdig med dette arbeidet sommeren/høsten 2025.

Gulvbelegg og maling av mur

Malermester Geir Knædal AS la gulvbelegg i de små korridorene ut mot svalgangene. Dermed er gulvbelegget endelig skiftet i hele bygget. Han malte også den hvite muren i bakgården.

Vår- og høstdugnad

Dugnadene er det viktigste vedlikeholdsarbeidet som alle selv kan delta på – og dermed være med på å holde fellesområdene velstelte og trivelige både i bakgården, rundt bygningen og inne.

Vårens dugnad samlet 15 deltakere. På høsten møtte 12 beboere. Styret setter stor pris på innsatsen og den gode stemningen på dugnadene. Hyggelig og nyttig er det også å møte naboer til en liten prat over en kaffekopp.

Vask i fellesområdene

Det har vært mange klager på renholdet hos oss de siste årene – og styret har vært svært så misfornøyd. De største problemene oppsto etter at vi fikk nytt gulvbelegget. Toma AS fant aldri den riktige måten å behandle belegget på. Etter mange møter, befaringer og e-poster uten noe bedre resultat, ga vi opp. Kontrakten med Toma ble sagt opp med virkning fra 1. april 2025. Fra samme tidspunkt overtok RenBolig AS renholdet hos oss.

Generelt

Garasjerengjøringen vår og høst ble gjennomført greit nok, selv om det også nå var noen eiere som ikke klarte å få kjørt ut bilene sine.

Brann døren i 1. etasje mot svalgangen fungerte dårlig. Årsaken var at det oppsto et vakuum i mellomgangen, som igjen bidro til at døren ikke smekket helt igjen. RenBolig satt inn en ventil i ytterdøren til svalgangen. Da vi fikk luft inn i mellomgangen, fungerte døren perfekt.

Årsmøtet 2024 ble holdt digitalt. Det digitale årsmøtet hadde 19 stemmeberettigede deltakere..

Sameiet hadde ingen eierskifter i 2024. Så langt i 2025 har vi hatt 2 eierskifter. 13 leiligheter er til utleie.

Vi har nå 5 aktive brukere som lader i garasjen.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Kontroller

Eksterne firmaer

2024

Bravida hadde årskontroll av nødlys i mai 2024. To nødlys ble skiftet ut.

Brannverntjenesten AS foretok den årlige kontrollen av brannvernsmateriell i fellesarealene. Ingen avvik funnet..

Firmaet gjennomførte også 5-års kontrollen i leilighetene. I10 leiligheter var det ingen hjemme – uten å gi styret mulighet til å kunne komme inn. Batterier ble skiftet ut i brannvarslerne der det var nødvendig. Også gamle brannslukkingsapparater som fremdeles kan etterfylles ble tatt med og etterfylt av firmaet. Apparater som ikke lar seg etterfylle, må erstattes av eierne.

2025

Eksterne firmaer

Brannverntjenesten AS foretok den årlige kontrollen av brannvernsmateriell i fellesarealene. Ingen avvik funnet..

Feieteknikk AS.

Etter HMS-planen skal sameiet sørge for rens av ventiler på kjøkken og bad i leilighetene hvert 10. år. Siste gang vi renset ventilasjonsanlegget var i 2015.

Arbeidet ble gjennomført i slutten av mars 2025. Firmaet fikk tilgang til alle leilighetene Styret fikk rapport fra Feieteknikk AS 1. april 2025, og rapporten er i skrivende stund under behandling

Sameiernes egenkontroll av brannvern, strøm, VVS m.m.

Den årlige gjennomgangen av egenkontrollen i leilighetene hadde frist 1. april. Alle eierne besvarte skjemaene. Resultatene er i skrivende stund under behandling.

Styrets internkontroll av fellesarealene

Styrets årlige kontroll av fellesområdene ble gjennomført i november 2024. Ingen avvik funnet.

Låskassene i leilighetene

Dersom dørlåsen begynner å bli «treig» å åpne innefra eller låse opp utenfra, kan det være en indikasjon på at låskassa er i ferd med å ryke Certego påpekte at det er en del slitte låskasser hos oss.

Når låskassa ryker helt, får man verken låst seg inn eller ut. 3 sameiere opplevde å bli låst inne, og det var ingen god opplevelse for dem

Søknad om ny låskasse sendes styret på skjemaet på hjemmesiden sc27.no.

Uteområdet

Tidligere var det bare et par beboere som sto for vanning i bakgården hele sommeren. I 2023 tok styret kontakt med en del beboere og oppfordret til å ta ansvar for vanning en uke hver i løpet av sommeren. Gledelig meldte det seg 5 beboere til innsats - utenom styret, og ordningen fungerte problemfritt – også i 2024. Vi oppfordrer derfor dere alle til å vurdere å hjelpe til sommeren 2025. Hvis flere melder seg på, kan vi kanskje få til en kortere tid som vanningsansvarlig enn en hel uke hver. For nye frivillige - ta kontakt med styreleder.

I 2024 fikk vi endelig investert i parasoller i bakgården. Vi fikk også murt opp en platting mot bedet ved søppelrommet – en plassering hvor solforholdene er de aller best på tomten, En sameier stilte med sofagruppe til fri benyttelse på den nye plattingen. En annen bidro med putekasse. En tredje bidro med bålpanne, Det ble sånn sett en fin markering av St. Hansaften i hagen vår i 2024.

Samtidig ble noen av eierne, som har vinduer ut mot hagen, mye plaget av røyklukten. Ingen ønsket bålpannen fjernet, men at den ble flyttet over på den gamle plattingen. Styret etterkom selvsagt dette ønsket, og det er derfor ikke lenger tillatt å flytte og tenne bålpanna på den nye plattingen. Vi ber om at alle viser forståelse og tar hensyn til dette. Alternativt må vi fjerne bålpannen.

Inneområdet

Styret fikk et tips fra en eier om at det andre steder hadde blitt populært med et sted hvor man kunne hente bøker gratis, og også legge igjen bøker til glede for andre leseglade. Styret syntes dette var en god ide. Så viste det seg at en eier hadde en bokhylle til overs – og andre eiere hadde bøker som de kunne avse - som en start. Dermed fikk sameiet sitt eget «Husbibliotek» og det vokser jevnt og trutt

Anbefalt videre arbeider i 2025/2026

- Sjekke ut hva som kan gjøres med gulvet på svalgangen i 4. etasje. Gulvet er ikke pent etter at en tidligere eier brukte både sand og salt der i flere vintre.

- innhente tilbud fra banker på lånebetingelser
- Fullføre murerarbeidene.
- Arrangere sankthans feiring med bålpanne og grill i bakgården.
- Arbeide videre med felling av trær med røtter som er skadelig for muren. Plante på nytt i bedene,
- Arrangere vår- og høstdugnad
- Følge opp HMS-arbeidet utført enten av sameierne, eksterne firmaer eller av styret
- Arrangere grillkveld sommeren 2025

Annen informasjon om sameiet

Hjemmesiden sc27.no

Sameiets hjemmeside inneholder bl.a. disse skjemaene som er nødvendig for bestilling av ulike tjenester som skal gå via styret:

1. Årlig egenkontroll av brannvern, strøm m.m.

I forbindelse med HMS-arbeidet skal seksjonseierne ha egenkontroll av leilighetene sine hvert år. Styret melder fra når kontrollen skal gjennomføres, og melder tilbake eventuelle avvik til beboerne.

2. Bindende bestilling av elbillading

Alle garasjeplassene våre kan, om ønskelig, få tilgang til elbil-lading. Sameier betaler et engangsbeløp for å knytte seg opp mot sameiets infrastruktur for elbillading. Ca halvparten av eierne valgte å betale engangsbeløpet allerede da infrastrukturen ble bygd opp i 2021. Eierne må i tillegg betale for egen ladeboks. Etter at søknaden er mottatt, sørger styret for eventuell fakturering av engangsbeløpet via OBOS. Styret bestiller så ladeboks. Bravida installerer og fakturerer eier direkte for ladeboksen.

3. Låskasse/Låssylinder/Nøkkelbestilling/Postkasseskilt

Certego AS er leverandør av systemnøkler, låskasser/sylindere og postkasseskilt. Leietakere kan ikke søke om systemnøkler eller låskasser/sylindere – søknaden må komme fra eieren av leiligheten. Styret bestiller ønsket produkt fra Certego. Hvis det gjelder nøkler og postkasseskilt, vil Certego varsle eier på telefon når bestillingen er ferdig. Eier betaler ved henting av nøkkel/postkasseskilt hos Certego. Stabburveien 16,1617 Fredrikstad

Telefon.: 69 33 91 60

Dreier bestillingen seg om låskasse/sylindere avtaler Certego med eier tidspunkt for installasjon, og fakturerer eier i etterkant.

4. Skademelding

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Oppdages en **akutt** skade, som eksempelvis **pågående vannlekkasje**, bes sameier kontaktes **styreleder umiddelbart**.

Ved annen skade skal også styret informeres så raskt som mulig på skjemaet på sc27.no.

Styret melder skaden videre til Forsikringsavdelingen i OBOS via styrommet.no, som så melder skadesaken videre til Gjensidige forsikring.

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

Sameiets forsikring i Gjensidige Forsikring dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

5. Søknad om installasjon av varmepumpe

Styret vurderer den enkelte søknad om varmepumpe individuelt, og ut fra kravene i «Retningslinjer for installasjon av varmepumper». Link til retningslinjene ligger i skjemaet

Eier vil få skriftlig svar på styrets behandling av søknaden

6. Utleie

Eier skal varsle styret i god tid om ny leietaker. Etter vedtektene i sameiet skal styret godkjenne både nye eiere og leietakere før de flytter inn. Dette skjemaet er for eiere som leier ut leiligheten sin.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025-2025	Ventilasjonsrens	Feieteknikk AS kr 61 500,-
2025-2025	LED-lamper med sensorer i fellesområdet i bygget	Bravida kr 123 562,-
2024 - 2024	Hogging og rotfresing tre tujaer i bed mot gaten. Bygging av levegg.	EN MOT TRE kr 32 495,-
	Steinplattning i bakgården. Ny mur mot søppelbod	Interiørmuring AS kr 113 243,-

	LED-lys med sensorer i garasjen	Bravida AS kr 84 935,-
	Maling mur i bakgården. Gulvbelegg i korridorene mot svalgangene	Knædal AS kr 43 209,-
2023 - 2023	Rehabilitering av mur	Interiørmuring kr 100 000,- a konto
	Trefelling, stubbfresing og	
	bepantning	EN MOT TRE kr 35 675,-
	Gulvbelegg plataer 3. og 4. etasje pluss trapp til garasje. Maling opptrinn, 2 branndører i slusen i kjelleren	Knædal kr 84 332,-
2022 - 2022	Flislegging siste balkong 1. etasje	Interiørmuring kr 26 730,-
	Rehabilitering av mur	Interiørmuring kr 101 760,-
	Nytt gulvbelegg trappehuset 1. og 2. etasje	Malermester Geir Knædal Kr 62 456,-
	Maling 7 branndører	Knædal kr 25 081,-
	2 nye ståltrapper i bakgården	Baastad Mekaniske kr 51 875,-
	Nye systemnøkler til inngangsdørene	Certego kr 35 787,-

2021 - 2021	Ei-billading	Tilskudd fra Viken Fylkeskommune kr 61 500,- Montert av Bravida - kr. 388.000,- Egenandel fra eierne kr. 189 000,-
2021 - 2021	Flislegging balkonger 1. etasje	Interiørmuring AS kr. 340 740,-
2021 - 2021	Trefelling, stubbfresing, trimming, beplantning	En Mot Tre: Wheeler Trefelling Kr. 33 125,-
2021 - 2021	Gulvbelegg kjeller ved heis og sluse	Plast fotlister. Malt vegger. Malermester Geir Knædal kr19 832,-
2020 - 2020	Malararbeid av rekkverk/vask av rekkverk	Utført av Geir Knædal AS - kr 53 000,- /Utført av RenBolig - kr 11 500,-
2020 - 2020	Utbedring veranda 4 etg	Utført av Interiørmuring AS - kr. 370.000,-.

2020 - 2020	Gulvbelegg 1. og 4. etasje	Utført av Geir Knædal AS 2020 kr. 60.000,- 2021 kr. 4 500,-
2019 - 2019	Gulvbelegg 2. og 3 etasje	Utført av Geir Knædal AS - kr. 52.000,-
2018 - 2018	Omlagging av yttertak	Byggmester Håkon Hansen kr 360 000 Rehabilitering /omlagging av den flate delen av yttertaket, 305 m2, ny PVC-duk, nye beslag, 10 nye ventilasjonshatter.
2018 - 2019	Rehabilitering av veranda, L402	Utført av Interiørmuring AS - kr. 269.500,-Regresskrav fremmet mot Christian Dahl AS
2018 - 2018	Granitt mur rundt bed	Utført av stenlegger Dan Martinsen. Kostnad kr 22 500,-.
2017 - 2017	Kontroll av ventilasjon	Kontrollbefaring etter avvik ifølge ventilasjonsrapport Fredrik Eriksson & Kanalrens AS - kr.10 625,-
2017 - 2017	Montering av overvannspumpe	Montering av ny/demontering av gammel Rygge Rørleggerservice AS - kr.39 989,-
2017 - 2017	Utbedring av himlingsplater	Utbedring/utskiftning av himlingsplater etter vanngjennomtrengning Bygningsfirma Håkon Hansen AS kr 161 605,-
2017 - 2017	Oppgradering av tavlerom	Byggmester Håkon Hansen AS Etablering av 2 stk. ventilasjonsåpninger i vegger. Avtrekk tilkoples eksisterende ventilasjon, kostnad kr 28 000,-
2016 - 2016	Heis - utskiftning	Kone AS - Totalt kr 1 050 000,- Ferdigstilt 2016
2016 - 2016	Betongrehabilitering	Prosjektleder ØPAS

		Buer og Bratfoss - Kontraktssum kr ca. 1.445.000,-
--	--	--

2016 - 2016	Vannlekkasje L301	Utbedring av lekkasje i L301, samt tetting av hull i yttertak Bygningsfirma Håkon Hansen AS - kr. 12.565,-
2015 - 2015	Oppgradering av nødlysanlegget	Utført av ABC Svakstrøm pris kr 62 250,-.
2015 - 2015	Høytrykksspyling/rens av alle rør og sluk	Utført av Høytrykk og Vedlikeholdservice – ca. kr 100 000,-
2015 - 2015	Rens av alle avtrekkskanaler	Samt ventilasjonsvifter tilhørende ventilasjonsanleggene. - utført av Byggmester Eriksson & Kanalrens AS – ca. kr 82 500,-
2015 - 2015	Vannlekkasje veranda 402	Interiørmuring AS/SSG <u>ca.kr.269.000</u> ,L 302, tapte leieinntekter kr. 147.000,-.
2014 - 2014	Vannlekkasje veranda 301	Byggmester Rolf Andreassen AS , ca. kr 160.000,-
2012 - 2013	Oppgradering av fellesarealer	Maling av oppganger kr. 150 000,-
2012 - 2013	Vannlekkasjer balkonger 306/308	ISS <u>rep.mm</u> ca. kr 246 000,-

		Buer og Bratfoss - Kontraktssum ca.kr 1.445.000,-
2016 - 2016	Vannlekkasje L301	Utbedring av lekkasje i L301, samt tetting av hull i yttertak Bygningsfirma Håkon Hansen AS - kr. 12.565,-
2015 - 2015	Oppgradering av nødlysanlegget	Utført av ABC Svakstrøm kr 62 250,-.
2015 - 2015	Høytrykksspyling/rens av alle rør og sluk	Utført av Høytrykk og Vedlikeholdservice – ca.kr 100 000,-
2015 - 2015	Rens av alle avtrekkskanaler	Samt ventilasjonsvifter tilhørende ventilasjonsanleggene. - utført av Byggmester Eriksson & Kanalrens AS – ca. kr 82 500,-
2015 - 2015	Vannlekkasje veranda 402	Interiørmuring AS/SSG ca. kr 269.000,leil 302, tapte leieinntekter kr. 147.000,-.
2014 - 2014	Vannlekkasje veranda 301	Byggmester Rolf Andreassen AS , ca. kr 160.000,-
2012 - 2013	Oppgradering av fellesarealer	Maling av oppganger kr 150 000,-

2012 - 2013	Vannlekkasjer balkonger 306/308	ISS <u>rep.mm</u> ca. kr 246 000,-
-------------	---------------------------------	------------------------------------



Til årsmøtet i Sameiet Cicignongt 27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Cicignongt 27 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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, 23. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET CICIGNONGT 27
ORG.NR. 979 759 673, KUNDENR. 3636

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 319 547	2 150 000	2 333 000	2 474 705
Ladeinntekter EL-bil		14 554	10 967	10 000	15 000
Andre inntekter		0	7 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 334 101	2 167 967	2 343 000	2 489 705
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 536	-13 536	-14 000	-14 000
Styreonorar	4	-96 000	-96 000	-96 000	-96 000
Revisjonshonorar	5	-8 000	-7 000	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 240	-113 225	-84 000	-88 000
Konsulenthonorar	6	-13 024	-6 048	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-419 641	-301 510	-437 999	-578 000
Forsikringer		-187 594	-201 852	-220 000	-215 000
Kommunale avgifter	8	-525 275	-473 602	-475 000	-630 000
Energi/fyring		-51 135	-62 993	-70 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 120	-174 720	-178 000	-191 000
Andre driftskostnader	9	-165 912	-156 208	-165 000	-187 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 741 477	-1 606 693	-1 757 499	-2 082 500
DRIFTSRESULTAT		592 625	561 273	585 501	407 205
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 578	35 890	16 000	16 000
Finanskostnader	11	-309 135	-295 355	-350 000	-300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-275 557	-259 465	-334 000	-284 000
ÅRSRESULTAT		317 068	301 808	251 501	123 205
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		317 068	301 808		

SAMEIET CICIGNONGT 27
ORG.NR. 979 759 673, KUNDENR. 3636

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 348	12 730
Forskuddsbetalte kostnader		0	8 444
Driftskonto OBOS-banken		633 369	463 389
Sparekonto OBOS-banken		226 673	518 094
SUM OMLØPSMIDLER		876 390	1 002 657
SUM EIENDELER		876 390	1 002 657
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 148 140	-3 465 208
SUM EGENKAPITAL		-3 148 140	-3 465 208
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 019 426	4 417 689
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 019 426	4 417 689
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 178	8 131
Leverandørgjeld		-13 872	7 318
Påløpte renter		1 659	28 697
Påløpte avdrag		0	6 030
Annen kortsiktig gjeld	14	139	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 104	50 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		876 390	1 002 657
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 22.04.2025
Styret i Sameiet Cicignongt 27

Sølvi Ellingsen/s/

Tone Bendiktsen/s/

Vidar Kristiansen/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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 891 049
Lånekostnad	224 042
TV/Internett	176 628
Dugnadsgebyr	41 328
Refusjon dugnad	-13 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 319 547

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 536
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 536

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 2023/2024, og er på kr 96 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 589, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 024
SUM KONSULENTHONORAR	-13 024

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-156 837
Drift/vedlikehold elektro	-100 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 434
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 940
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 242
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 128
Kostnader dugnader	-5 819
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-419 641

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-150 144
Kommunale avgifter	-375 131
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-525 275

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-40 846
Renhold ved firmaer	-95 370
Andre fremmede tjenester	-11 913
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 589
Andre kontorkostnader	-9 113
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 936
Velferdskostnader	-1 045
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-165 912

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	11 189
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	497
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 892
SUM FINANSINTEKTER	33 578

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-309 135
SUM FINANSKOSTNADER	-309 135

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2016

-5 238 794

Nedbetalt tidligere

821 105

Nedbetalt i år

398 263

-4 019 426**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 019 426**

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger

-139

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-139**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 3636 Selskapsnavn: SAMEIET CICIGNONGT 27

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sølvi Ellingsen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ellen Anne Holthe og Therese Elseth er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 96 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Sølvi Ellingsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Robin Alexander Tuveng

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Bernt Biberg

Tone Bendiktsen

Valgkomité (kun 3 skal velges)

Ellen Anne Holthe

Jan Georg Monkerud

Jon Petter Pettersen



**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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/305/0/0

Eierrepresentant: 3636 Sameiet Cicignongt. 27

Regningsmottaker: 3636 Sameiet Cicignongt. 27

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	CICIGNONGT 27	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Ja	Punktfaste	Nei
Bruksnr	305	Oppgitt areal	1490,4 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1446,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Cicignongata 27 1606 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Hans Jacob Nilsens gate 5 1606 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1130	RENOVASJON - 660 L	4,00 660 L	kr 10 329,00	01.10.2025	1/1	0	kr 51 645,00
60	ESkatt Bolig	46 920 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 150 144,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	41,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 60 305,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	41,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 98 166,00
4350	AKONTO AVLØP	3 146,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 116 424,00
4250	AKONTO VANN	3 146,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 60 781,00
							kr 537 465,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
20280700	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	6.10.2024	2024	2982	94609

Protokoll fra styremøte 14. mai 2025

Boligselskap: SAMEIET CICIGNONGT 27 (3636)

Klokkeslett: 18:30

Sted: hos Tone 206

Møtedeltagere: Tone Bendiktsen, Sølvi Ellingsen, Therese Elseth

Signert av: Sølvi Ellingsen /s/, Therese Elseth /s/, Tone Bendiktsen /s/

Sak 1

Godkjenning av saksliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med sakslisten. Dersom styret er enige i det, kan sakslisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Vedtak

Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Sak 2

Vannlekkasje i leilighet 403 med følgeskade i leilighet 306

13.01.2025

Styreleder ble kontaktet på telefon av eier av leilighet 306, Vernes Hasanagic. De hadde vannlekkasje i taket. Det kom fra 4. etasje i leilighet 403, eier Vidar Kristiansen. Da styreleder ikke hadde nøkkel til leiligheten, og heller ikke fikk kontakt med Kristiansen, ringte hun Brannvesenet for å be om råd. De kom straks bort, men kunne lite gjøre uten nøkkel selv. Imidlertid ba de styreleder ta direkte kontakt med Gjensidige, og bidro selv til å få en noe uvillig saksbehandler til å aksjonere raske. Sanerings(førstehjelps)firma ble OCAB AS, som var raskt på plass. I mellomtiden hadde vi også fått kontakt med Kristiansen. Det viste seg at vannet kom fra terrassen hans. Det var mye snø der, og temperaturen hadde over natta gått fra minus til mange varmegrader. Smeltevannet fant ikke veien gjennom snøen til takrennene, men hopet seg opp inn mot bygningen. OCABs representant brukte mange timer med å åpne taket i leil 306 og å spa renner gjennom snøen på terrassen i leil 403.

16.01.2025

Eierne av leil 306 og 403, styreleder og en leder i OCAB hadde et møte for å kartlegge skadene. En blekklist over flisene på terrassen i leil 403 mot bygningen hadde løsnet. Siden mye vann hadde samlet seg mot bygningen, var det sannsynlig at vannet hadde trengt inn bak blekklisten som ligger i vinkel under flisene og opp mot veggen. Vi ble anbefalt å få fagfolk til å sjekk under den løse blekklisten. Følgeskaden i leil 306 ville bli dekket av forsikringen. Men ikke eventuelle skader i 4. etasje. Skaderapport fra OCAB AS vedlagt. Brev fra Gjensidige vedlagt. Brev fra OBOS forsikring vedlagt.

17.01.2025

Interiørmuring AS v/ Andersen, Kristiansen og styreleder hadde et møte for å få en vurdering av lekkasjen på terrassen. Interiørmuring AS hadde full restaurering av terrassen i leilighet 403 i 2012. Andersen kunne ikke si noe konkret der og da, uten å få fjernet den løse listen. Han ville dermed kunne sjekke om membranen under flisene eventuelt var skadet. Han anbefalte at den løse listen måtte festes forsvarlig. Siden terrassene er del av fellesarealene, ga styreleder Andersen oppdraget med å følge opp saken. Han begynner arbeidet tirsdag 28. januar 2025 .

Generelt

Egenandelen for vannskader i boligbyggelag og sameier ble økt med virkning fra 1. januar 2024 til kr 22 000,-. Egenandelen har tidligere vært kr 10 000. Varsel om økningen vedlegges.

Se Vedtektenes punkt 5 (10): "Seksjonseieren er ansvarlig for fjerning av snø fra egen terrasse. Kostnader som påløper som følge av vannlekkasje på grunn av manglende fjerning av snø, er seksjonseiers ansvar."

Vedlegg

[Åpne vedleggpdf2025 leil 306 Hasanagic Gjensidige erstatning kontantoppgjør 4. februar.pdf](#)Åpne flere valg

[Åpne vedleggdcox2025 leil 306 Vernasagic vannskade styret tar til etterretning kontantoppgjør 11. januar.docx...](#)Åpne flere valg

[Åpne vedleggpdf2025 leil 403 Kristiansen faktura vannskade Interiørmuring.pdf](#)Åpne flere valg

Historikk

Dato

Vedtak

27.01.2025

Styret tar til etterretning at følgeskadene etter vannlekkasje fra leilighet 403 til leilighet 306 dekkes av sameiets forsikring i Gjensidige Forsikring - men ikke utgifter som måtte påløpe som følge av eventuelle skader på terrassen i leilighet 403. Styret kommer tilbake til saken når Interiørmuring AS er ferdig med sitt arbeide. OBOS ber oss å komme med en tilbakemelding når selve utettheten er utbedret.

Oppdatering av saken

Lekkasjen på terassen i leilighet 403 ble tettet av Interiørmuring AS. Styreleder varslet OBOS Forsikring om dette, slik de hadde bedt om.

Leilighet 306

I brev av 4. februar 2025 fra Gjensidige opplyste de om at eieren av leilighet 306 ønsker et kontantoppgjør. Gjensidige beregnet kontantoppjøret til kr 93 784,- ekskl mva. OBOS Forsikring ba om styrets godkjenning/merknader til dette i e-post av 8. februar 2025. Styret svarte på denne e-posten at vi tar saken til etterretning.

Se vedleggene.

Leilighet 403

Interiørmuring AS fakturerte sameiet for kr 16 063,- for tettingen av lekkasjen i leilighet 403. Se vedlegg. Med henvisning til vedtektenes punkt 5 (10) plikter eier å betale denne reparasjonen.

Forsikringens egenandelen på kr 22 000,- for vannskaden blir belastet sameiets regnskap direkte - og påfører dermed sameiet ekstra driftsutgifter.

I alle forsikringssaker generelt sett, må styret ta stilling til om det er sameiet eller sameier som skal betale egenandelen. Dette må bli en skjønnsmessig vurdering ut fra årsakene og omstendighetene rundt de forskjellige skadene.

I denne saken er skadeårsaken konkret - en vannlekkasje på grunn av manglende snøfjerning. Det må derfor være åpenbart at eier er ansvarlig for å dekke egenandelen for følgeskaden.

Styret må imidlertid også vurdere omstendighetene rundt saken før endelig avgjørelse tas:

1. den store snøsamlingen på terrassen kom - i tillegg til mye snø i perioden - fra et ras fra taket i sameiet
2. leiligheten var ubebodd og under oppussing da lekkasjen oppsto. Ingen hadde mulighet til å fange opp det som skjedde
3. temperaturen det døgnet skaden oppsto gikk fra minus 2 grader til pluss 8
4. eier var i perioder innestengt hjemme pga dårlig brøyting på skogsveien der han bor.

Vedtak

Omstendighetene rundt utettheten på terrassen i leilighet 403, tilsier at sameiet dekker halve egenandelen. Eier av leilighet 403 dekker faktura av 11.februar fra Interiørmuring A/S i sin helhet. Styreleder informerer rådgiver i OBOS om vedtaket

Oppdatering av saken:

Klage på styrets vedtak av 6. mars 2025, sak 5 fra eier av leilighet 403, Vidar Kristiansen. Av klagen framgår følgende:

1. Kristiansen avviser kravet om at han skal dekke utbedringskostnadene og egenandelen til forsikringsselskapet. Begrunnelsen er at terrassen er en del av sameiets fellesareal, og at de skaden som har oppstått skyldes dokumenterte konstruksjonsfeil ut fra OCAB's rapport.
2. Han viser til at styret argumenterer med at en vedtektsbestemmelse om snørydding innebærer et utvidet økonomisk ansvar for han som seksjonseier. Denne tolkningen er ikke i samsvar med loven eller vanlig praksis i eierseksjonssameier. Dersom styret fastholder sitt krav ser Kristiansen ingen annen mulighet enn at styret bringer saken inn for Forliksrådet for en rettslig avklaring.

Vi tar opp saken til ny vurdering på møtet.

Notater fra møtet

Styrets behandling av saken på styremøtet 6. mars 2025, baserte seg på to forhold:

- Vedtektenes punkt 5-1 (10): «Seksjonseier er ansvarlig for fjerning av snø fra egen terrasse. Kostnadene som påløper som følge av vannlekkasje på grunn av manglende fjerning av snø, er seksjonseiers ansvar»
- Interiørmurings bekreftelse på at alt var i orden på verandaen i leilighet 403. Den delvis løse blekklisten ble fjernet for å sjekke tilstanden under – membran var intakt. Da det så ble snakk om konstruksjonsfeil etter at Ocab's rapport forelå, kommenterte Interiørmuring muntlig at bygget står slik det ble bygget i 1991. Lekkasjen ville uansett skjedd på grunn av den mengden av vann som hadde samlet seg opp mot bygget.

Til klagers begrunnelser - punktvis:

1. Vi er enige om at terrassene er en del av sameiets fellesareal og dermed styrets vedlikeholds-plikt. Med unntak av pkt. 5-1(10) om eiernes plikt til å fjerne snø fra terrassene for å unngå vannskader i bygningen. Om det er konstruksjonsfeil i bygget - som ble satt opp for over 30 år siden - har styret ingen forutsetninger for

å vurdere. Vi kan imidlertid konstatere - i denne saken - at da Ocab kom oss til unnsetning på skadedagen, spadde de renner gjennom snøen på terrassen, slik at vannet fant sin naturlige vei ut via takrennen.

2. Styret tolker ikke vedtektsbestemmelsen om snørydding og ansvarsforhold. Bestemmelsen er helt klar når det gjelder hvem som har det økonomiske ansvaret når det oppstår en slik skade. Klager hevder at vedtektskravet ikke er i samsvar med loven eller vanlig praksis i eierskaps-sameier. Klager viser ikke til hvor dette framgår av loven, eller hvor man finner hva som er vanlig praksis på dette området.

Styret forholder seg fortsatt til realiteten i de to kulepunktene ovenfor. Det som er viktig for styret er at eierne tar sitt ansvar for vedlikehold av egne leiligheter på alvor, og forholder seg til de kravene som vedtektene våre stiller.

På den annen side: utbedringskostnadene på terrassen i leilighet 403 er et ubetydelig beløp, sett i forhold til vannskadekostnader generelt. Klageren uttaler at dersom klagen ikke blir tatt til følge, må en rettslig avklaring startes.

For styret gir det liten mening å belaste rettsvesenet med en sak som denne. En prosess vi ikke kan forutse utfallet av verken når det gjelder tidsbruk eller kostnader. Tidsmessig ser vi for oss en energikrevende og utmattende prosess. Den energien vil vi heller bruke til god og konstruktiv arbeidsinnsats for sameiet.

Kommer vi klageren i møte på punktet om utbedringskostnadene, bør dette kunne forsvares overfor øvrige sameiere ut fra beløpets størrelse, og en lite ønskelig rettsprosess. Sameiet knekker ikke nakken økonomisk ved å gi medhold. Men vi ser med uro på presedensen dette kan gi for lignende saker i framtiden.

OBOS har vært rådspurt i prosessen. De tilrår å godta dekning av utbedringskostnadene, og delvis dekning av egenandelen.

Styret vurderte egenandelen på sitt møte 6. mars 2025. Vurderingene som ble gjort om deling av egenandelen mellom klager og sameiet står ved lag.

Vedtak

Styret behandlet klage fra Kristiansen av 6. april 2025.

Styret opphever sitt vedtak av 6. mars 2025 når det gjelder dekning av utbedringskostnadene på terrassen i leilighet 403. Sameiet dekker kostnaden. Når det gjelder egenandelen til Gjensidige Forsikring, fastholder styret sitt vedtak. Eier faktureres halve egenandelen, kr 11 000,-. Styreleder følger opp saken.

Saken følges opp senere.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3636

SAMEIET CICIGNONGT 27

Velkommen til årsmøte i SAMEIET CICIGNONGT 27

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. juni kl. 09:00 og lukker 19. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3636>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET CICIGNONGT 27

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

Sølvi Ellingsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ellen Anne Holthe og Therese Elseth er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Robin Alexander Tuveng har trukket sitt kandidatur til styret. Denne avgjørelsen kom dessverre for sent til å endre innkallingen til det ordinære årsmøtet, som allerede var sendt ut. Årsmøtet ble derfor avholdes som planlagt.

Som en konsekvens av dette mangler sameiet nå ett styremedlem. Vi er glade for å informere om at Tone Bendiksen har sagt seg villig til å fortsette sitt engasjement i styret og stiller til gjenvalg for en ny periode.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tone Bendiksen
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 16.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.06.25

Selskapsnummer: 3636 Selskapsnavn: SAMEIET CICIGNONGT 27

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sølvi Ellingsen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ellen Anne Holthe og Therese Elseth er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Tone Bendiktsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET CICIGNONGT 27

Organisasjonsnummer: 979759673

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. juni kl. 09:00 til 19. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sølvi Ellingsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Ellen Anne Holthe og Therese Elseth er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Robin Alexander Tuveng har trukket sitt kandidatur til styret. Denne avgjørelsen kom dessverre for sent til å endre innkallingen til det ordinære årsmøtet, som allerede var sendt ut. Årsmøtet ble derfor avholdes som planlagt.

Som en konsekvens av dette mangler sameiet nå ett styremedlem. Vi er glade for å informere om at Tone Bendiktsen har sagt seg villig til å fortsette sitt engasjement i styret og stiller til gjenvalg for en ny periode.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tone Bendiktsen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tone Bendiktsen

Møteleder: Sølvi Ellingsen/s/

Protokollvitner: Ellen Anne Holthe/s/ og Therese Elseth/s/

VEDTEKTER

for

Sameiet Cicignongata 27, org. nr. 979 759 673

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 8. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 8. februar 1994. Vedtektene er tidligere endret på årsmøtet 16. mars 2010, 14. mars 2011, 9. april 2013, 3. april 2014 og 6. april 2022. Vedtektene endret sist på ekstraordinært digitalt årsmøte 22.11.2022.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Cicignongata 27. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19. februar 1992.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 41 boligseksjoner på eiendommen gnr. 300 bnr 305 i Fredrikstad kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Biloppstillingsplass i garasjekjeller

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. På svalgangene, som også er rømningsveier, har eierne siden 1992 eksklusiv bruksrett til egne avgrensede uteplasser.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

Seksjons-nummer	Sameie-brøk	Formål	Seksjons-nummer	Sameie-brøk	Formål
1	41	B	22	68	B
2	72	B	23	40	B
3	41	B	24	50	B
4	59	B	25	41	B
5	41	B	26	59	B
6	59	B	27	41	B
7	58	B	28	59	B
8	98	B	29	41	B
9	57	B	30	59	B
10	68	B	31	58	B
11	40	B	32	98	B
12	50	B	33	57	B
13	41	B	34	68	B
14	59	B	35	38	B
15	41	B	36	55	B
16	59	B	37	55	B
17	41	B	38	55	B
18	59	B	39	103	B
19	58	B	40	59	B
20	98	B	41	61	B
21	57	B			
			Sum nevner	2 362	

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, jfr. eierseksjonsloven § 23 om begrensninger i mulighet til å kjøpe boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 5. ledd.

(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.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Ved overdragelse av seksjon plikter den enkelte å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet; herunder vedtekter og husordensregler. [Styret gir godkjenning når seksjonseier har skrevet under på at sameiets vedtekter og husordensregler er lest, forstått og akseptert.](#)

2-3 Godkjenning av ny leier

(1) Nye leiere må godkjennes av sameiet ved styret. Eier plikter å gjøre leietaker kjent med reglene for sameiet; herunder vedtekter og eventuelle husordensregler.

Eier plikter å opplyse styret om leiers navn og kontaktopplysninger [og utleieperiode](#). [Styret gir godkjenning når leier har skrevet under på at sameiets vedtekter og husordensregler er lest, forstått og akseptert.](#)

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, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, [varmepumper](#) og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, 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](#) avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet fastsetter 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 Ladepunkter for el-bil og ladbare hybrider

(1) Sameiet etablerte i 2021 et anlegg for elbilladning, som gjør det mulig å lade fra alle parkeringsplassene.

(2) Anlegget eies og driftes av sameiet

(3) Alle eiere må søke styret om tillatelse til å koble seg opp mot anlegget. Søknad om anskaffelse av ladeboks må også forelegges styret. Eierne må selv dekke kostnadene til egen ladeboks

(4) Eiere, uten ladeklar plass, betaler et engangsbeløp til sameiet for oppkopling mot anlegget.

(5) Strøm betales av eier etter målt forbruk på den enkelte ladeboks

(6) Det er ikke tillatt å lade i stikkontakt som ikke er tilrettelagt for lading av el/hybridbil

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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller 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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren er ansvarlig for fjerning av snø fra egen terrasse. Kostnader som påløper som følge av vannlekkasje på grunn av manglende fjerning av snø, er seksjonseiers ansvar

(11) Villavent-kjøkkenvifte/avtrekk eller et system som er kompatibelt med dette, skal benyttes om utskiftning er nødvendig.

(12) 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.

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

(14) Defekt lås i veranda og ytterdører til bruksenhetene inngår også i eiers vedlikeholdsplikt.

(15) Sameiet sørger for maling til verandaene innvendig og vinduene utvendig. Seksjonseier utfører vedlikeholdsarbeidet.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(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 verandaer og ytterdører i bygget.](#)

(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.

(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 seksjonseierens forpliktelse

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

6-5 Tilbakebetaling ved oppmøte på dugnad

Etter hver dugnad blir den seksjonseier som stiller med deltaker (eier/leietaker) på dugnaden, refundert for innbetalt halvtårs dugnadsbeløp.

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.

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 to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet 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, varamedlemmer og valgkomité
- 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et 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 forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. 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.
- k) [Ladeklar plass: parkeringsplass koblet opp mot anlegget, men uten montert ladeboks.](#)

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.

HUSORDENSREGLER

vedtatt 18.11.1992 med endring av punkt 14 vedtatt på det andre ordinære sameiemøte 08.02.1994 og endring av punkt 15 vedtatt på ordinært sameiemøte 14.03.2011, og endring av punkt 7,13,14,15 og nye punkter 16,17 vedtatt på ordinært årsmøte 06.04.2022. Punkt 18 ble vedtatt på ekstraordinært digitalt årsmøte med oppstart 22.11.2022

- Punkt 1 Leiligheten/fellesarealer må benyttes på en slik måte at det ikke oppstår ubehageligheter for andre sameiere, og slik at gårdens omdømme ikke nedsettes.
- Punkt 2 Det skal være ro i leiligheten og bygningen for øvrig fra kl. 23:00 til kl. 06:00.
- Punkt 3 I samme tidsrom må radio, TV, musikkinstrumenter o.l. dempes. Bruk av maskinelt kjøkkenutstyr, vaskemaskiner o.l. som avgir støy/bråk, bør unngås. På søndager og helligdager tillates ikke boring/hamring i veggen o.l.
- Punkt 4 Dersom større selskaper skal avholdes, bør de nærmeste naboene blir underrettet.
- Punkt 5 Det må ikke plasseres/oppbevares barnevogner, sykler, sko o.l. i trappeoppganger og korridorer. I fellesrom må det ikke oppbevares overflødig ting (kasserte møbler, kasser osv.) eller ting som setter lukt.
- Punkt 6 Lek eller opphold i ganger, korridorer og garasje tillates ikke. Foreldre må påse at deres barn ikke legger igjen ting/leker i trapper, korridorer eller på utearealer.
- Punkt 7 Avfall og søppel skal pakkes godt inn. Plastposer må knyttes igjen av hensyn til lukt. Tomesker skal trykkes sammen og skjæres opp dersom esken er større enn papp/papirdunkene. Det må ikke kastes ting som kan forårsake brann (varm aske, sigaretter og lignende). Avfall skal sorteres i respektive containere (papp/papir, plast, restavfall, og glass/metall). Ved fulle beholdere må avfall tas tilbake til leilighetene eller kjøres på Øra. Dersom papp/papirdunkene er fulle, vennligst bruk restavfallsdunkene.
- Punkt 8 Risting eller banking av tøy og tepper i trapper, vinduer eller fra balkong/terrasse tillates ikke. Ved vindusvask må ikke underliggende vinduer bli tilgriset. Det

samme gjelder rengjøring av balkong/terrasse. Tøy til tørk ute skal henge i høyde med rekkverk på balkong/terrasse.

- Punkt 9 Fuglebrett/fuglenek på balkong/terrasse tillates ikke.
- Punkt 10 Alle utgangsdører og garasjeport skal til enhver tid holdes låst.
- Punkt 11 Alle inngangsdører til leilighetene skal være merket med navneskilt. Postkasser ved hoveddør skal ha like navneskilt.
- Punkt 12 Bilparkering i garasjeanlegget må skje innen egen andel, eller eventuelt etter avtale med andre sameiere. Utenforstående har ikke anledning til å leie biloppstillingsplass.
- Punkt 13 Ved framleie av leilighet plikter utleier å sørge for at leieren er innforstått med husordensreglene. Utleier må informere styret om framleie. Helst ved å bruke skjemaet på sameiets hjemmeside sc27.no.
- Punkt 14 Det gis tillatelse til å ha husdyr under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for de andre beboerne. Det henvises for øvrig til punkt 1.
- Punkt 15 Det er ikke tillatt å bruke bakgården som hundetoalett.
- Punkt 16 Røyking tillates ikke i innvendige fellesarealer.
- Punkt 17 Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill på verandaene. Gassflasker/beholdere skal oppbevares på veranda. Bruk gjerne uteplassen i bakgården til grilling.
- Punkt 18 Det er tillatt å montere varmpumper i sameiet. Før montering må det søkes styret og retningslinjer må følges. Retningslinjer og søknadsskjema finner dere på sc27.no

Fredrikstad, 22. november 2022

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. juli 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 305 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 28
Adresse: Cicignongata 27, 1606 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Cicignongata 27, 1606 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	1446.1 m ²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 220 Cicignon	Vedtatt: 13.03.1986	Formål: 990 - Annet kombinert formål 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest220_150.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1989 § nr. 2 og 3

Byggeadresse Cicignongaten 27		Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.) 300/305		
Arbeidets art: nybygg	Bygningens art: boligbygg	Dato for søknad 15.10.90	Dato for vedtak 13.11.90	Sak nr. 563/90
Byggherre: Selmer- Furuholmen A.S og Block Watne Boliger		Adresse: Postboks 2044 1701 Sarpsborg		Tlf. 09150033
Anmelder: Borgconsult A.S		Adresse: Sandesundsveien 21 1704 Sarpsborg		Tlf. 09153700
Ansvarshavende: Grunde Lundsør		Adresse: Kanelveien 3 1621 Gressvik		Tlf. 09329286

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget: leilighet nr. 104, 206, 304, 307, 308, 309 og 403.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Husbrannslangene i bigangene må merkes fra hovedkorridorsiden.
- Nøkler til husbrannslangeskapene må festes med kjede i veggen, evt. settes i plastkopp ved siden av skapet.
- Alle røykvarslere må kontrolleres før leilighetene tas i bruk.
- Det anbefales å montere markeringskilt over dører i rømningsveiene.

Det vises forøvrig til midlertidige brukstillatelser som er gitt tidligere (kfr. brukstillatelser datert 20.01.92 og 01.06.92).

Det anbefales å informere alle beboere om plassering og bruk av husbrannslanger og brannslukningsapparater.

Arbeidet må være utført innen: 1 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Fredrikstad	21.09.92	FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN <i>Dysteri Handen</i> Underskrift
-----------------------------	----------	---

Sendes til	<input checked="" type="checkbox"/>	Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/>	Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	Ansvarshavende
------------	-------------------------------------	-----------	-------------------------------------	----------	-------------------------------------	----------------

Plan nr.: 220

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CICIGNON REGULERINGSPLAN.

Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

Tilleggsbestemmelser for boligområder.

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

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

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

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

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

Oversiktskart



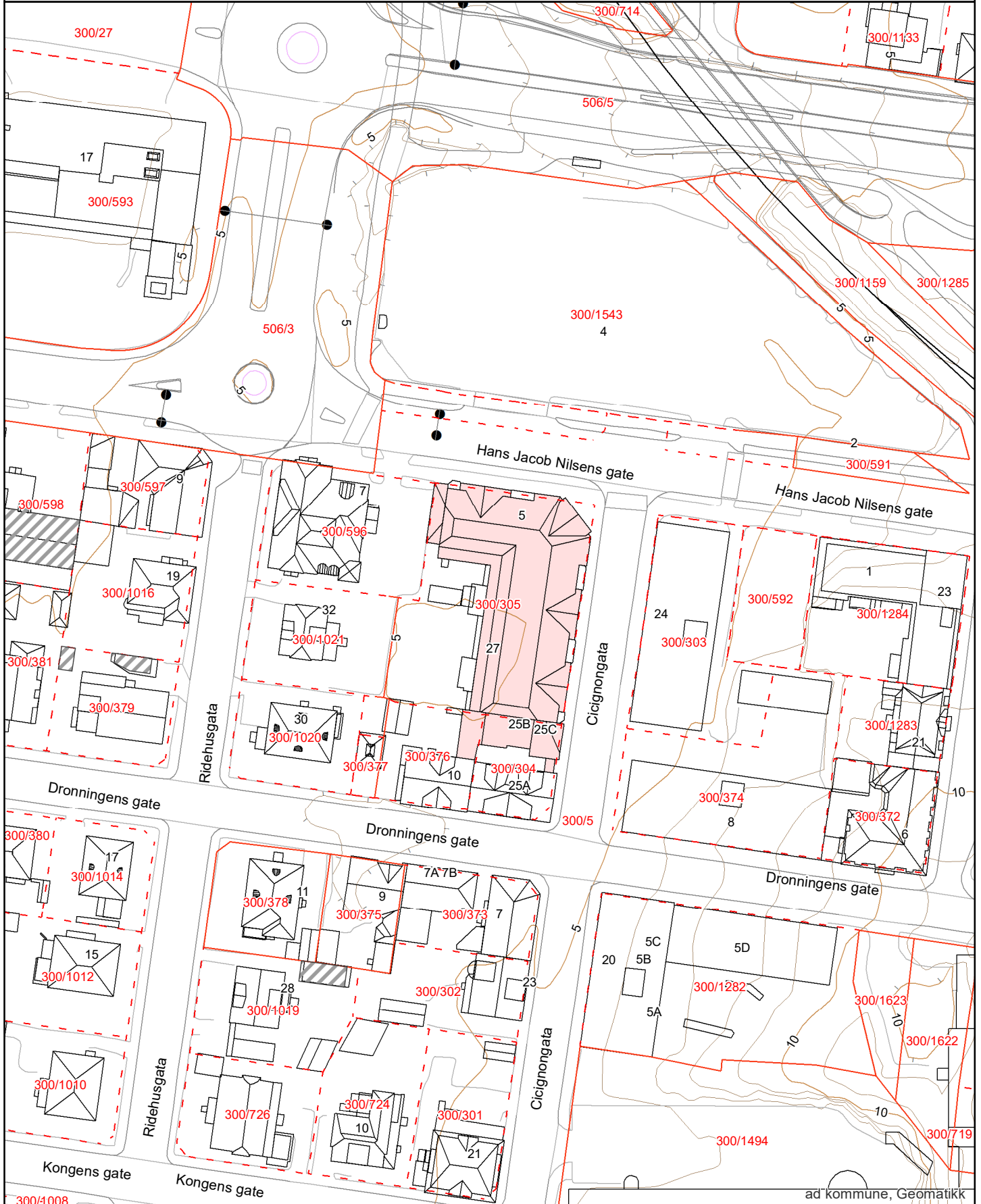
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Cicignongata 27, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/305/0/28

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-01



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Cicignongata 27, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/305/0/28

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-01



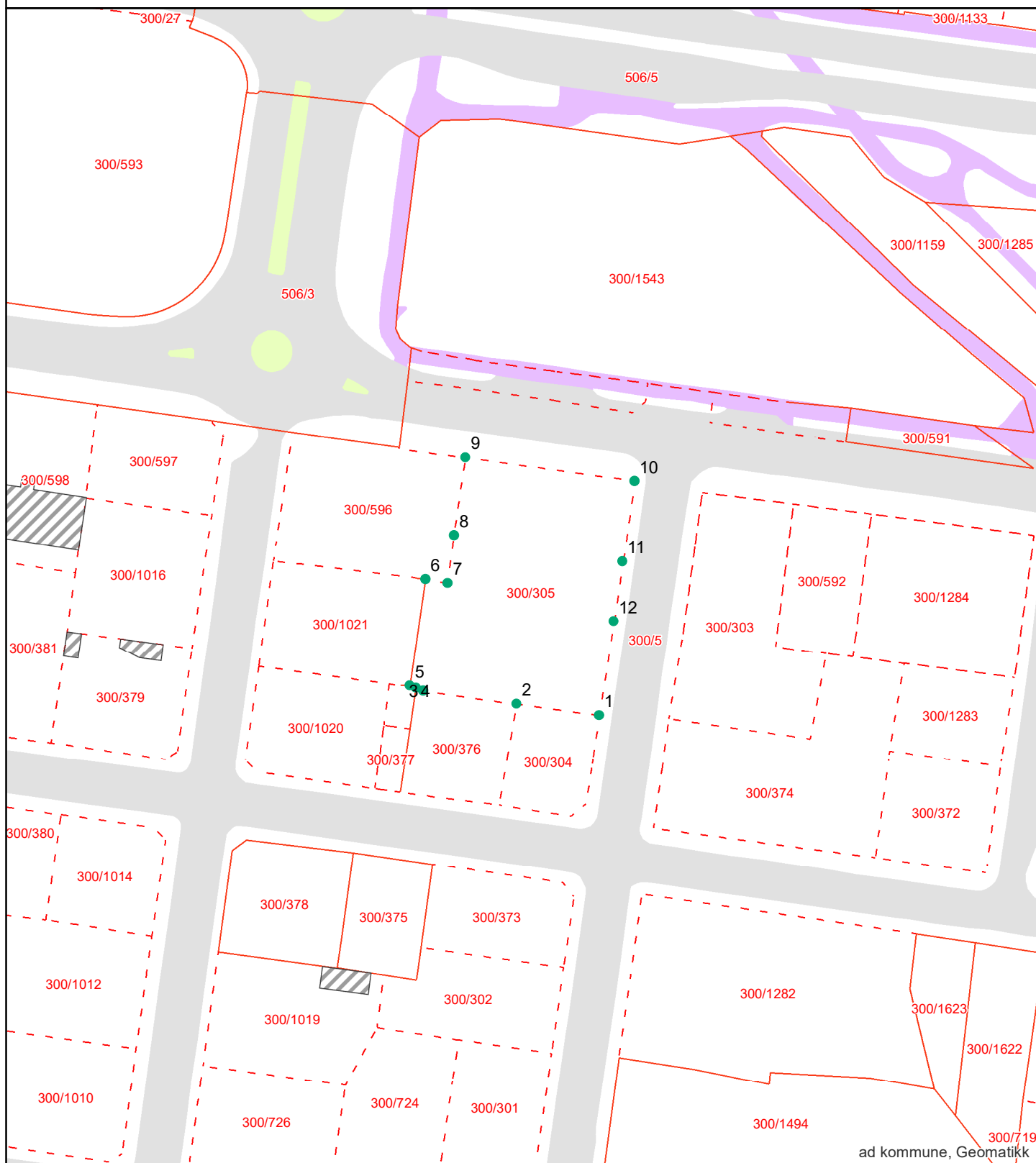
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 1.7.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1446.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564969.88602	611140.053934	Ikke spesifisert	15.33	Umerket		Annet	200	0
2	6564972.01911	611124.878373	Ikke spesifisert	17.37	Umerket		Annet	200	0
3	6564974.49288	611107.695067	Ikke spesifisert	1.42	Umerket		Annet	200	0
4	6564974.99688	611106.38511	Ikke spesifisert	1.17	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564975.42021	611105.293179	Mur	19.78	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6564994.9759	611108.144982	Mur	4.11	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6564994.24656	611112.184873	Ikke spesifisert	8.84	Umerket		Annet	200	0
8	6565002.99614	611113.392454	Ikke spesifisert	14.52	Umerket		Annet	200	0
9	6565017.34914	611115.529509	Ikke spesifisert	31.37	Umerket		Annet	200	0
10	6565013.01554	611146.579172	Ikke spesifisert	14.9	Umerket		Annet	200	0
11	6564998.28883	611144.415623	Ikke spesifisert	11.24	Umerket		Annet	200	0
12	6564987.18048	611142.758531	Ikke spesifisert	17.51	Umerket		Annet	200	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/305/0/28

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	19.02.1992	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
VERNES HASANAGIC		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
SANJA HASANAGIC		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SE - Seksjonering	19.02.1992			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig

Avklart eiere

Tvist

Flere mat. enheter

Ureg. jordsameie

Datafangstdato

Ber. areal

Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr

Lnr

Type

Status

13405735 0 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. TB - Tatt i bruk

Bygning 13405735: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	4 015.0
Antall boenheter	41	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	4 015.0
Avløp		Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus

Dato

Registrert dato

RA - Rammetillatelse	13.11.1990	13.11.1990
IG - Igangsettingstillatelse	13.11.1990	13.11.1990
TB - Tatt i bruk	25.11.1991	13.12.1991
EB - Endre bygningsdata	26.04.2024	26.04.2024

Bruksenheter

Type

Leilighetsnr.

BRA

Rom

Bad

Kjøkken

B - Bolig	H0306	59.0	3	1	1 - Kjøkken
-----------	-------	------	---	---	-------------

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	10	726.0	0.0	726.0	0.0
H04	7	544.0	0.0	544.0	0.0
H03	12	772.0	0.0	772.0	0.0
H02	12	772.0	0.0	772.0	0.0
K01	0	1 201.0	0.0	1 201.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Cicignongata	27		1606 FREDRIKSTAD



KONE AKSJESELSKAP

Postboks 6009 Etterstad
0601 OSLO

Deres referanse

Vår referanse

2016/9272-6-148458/2016-TRBM

Klassering

300/305

Dato

18.08.2016

**Cicignongata 27, Sentrum - Godkjent søknad om ferdigattest, utskifting av heis
- Tiltakshaver: Sameiet Cicignongata 27**

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1174/16

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 11.08.2016 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Cicignongata 27

Gnr. 300

Bnr. 305

Arbeidets art: Utskifting av heis.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 01.07.2025

Til informasjon!

Eiendom: 300/305/0/28 Cicignongata 27

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Erikssen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



Skatteetaten

Dato
01.07.2025

U.off. offl . § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 305 Fnr 0 Snr 28

Eiendommens adresse:

Cicignongata 27, 1606 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 715 035
Som sekundærbolig: kr 2 860 141

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nabolagsprofil

Cicignongata 27 - Nabolaget Cicignon - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

St. Croixundergangen	3 min
Totalt 11 ulike linjer	
0.2 km	
Fredrikstad stasjon	4 min
Linje RE20, RX20	
0.4 km	
Cicignon fergeleie	7 min
Linje 803	
0.6 km	
Fredrikstad bussterminal	10 min
Totalt 29 ulike linjer	
0.8 km	
Sentrum fergeleie	12 min
Linje 805	
1 km	

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.)	6 min
434 elever, 24 klasser	
0.5 km	
Trara skole (1-7 kl.)	17 min
365 elever, 21 klasser	
1.5 km	
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...	5 min
386 elever, 21 klasser	
2.4 km	
Childrens International School Fredrikstad...	5 min
231 elever, 12 klasser	
2.7 km	
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	17 min
180 elever, 6 klasser	
1.4 km	
Akademiet vgs. Fredrikstad	5 min
90 elever	
0.4 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

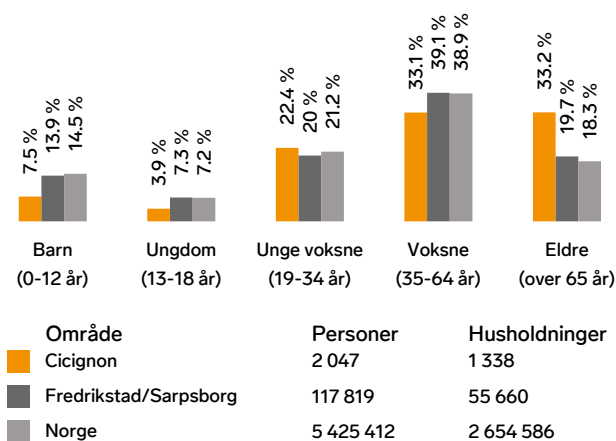
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år)	12 min
32 barn	
1 km	
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år)	14 min
27 barn	
1.2 km	
Kjærråsen barnehage (1-5 år)	15 min
73 barn	
1.3 km	

Dagligvare

Coop Mega Fredrikstad	9 min
Post i butikk, PostNord	
0.8 km	
Joker Agentgaten	10 min
Søndagsåpent	
0.9 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



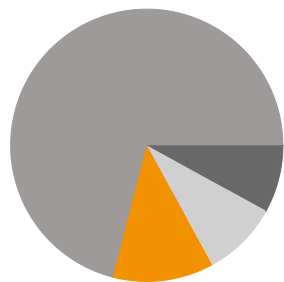
Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

Sport

Cicignon u.skole - aktivitetshall	6 min
Aktivitetshall	0.5 km
Turnhallen Fredrikstad	6 min
Turnhall	0.6 km
Centrum Helsestudio	7 min
SATS Fredrikstad	12 min

Boligmasse



- 12% enebolig
- 8% rekkehus
- 71% blokk
- 9% annet

«Kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Torvbyen	9 min
Boots apotek Kråkerøy	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

58%

Cicignon

Fredrikstad/Sarpsborg

Norge

Sivilstand

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

