Vedlegg til Salgsoppgave

Welhavens gate 7 - Cicignon Park

Vår ref.: FREDRIKSTAD 17.09.2026

1. Tilstandsrapport fra Sigurd Grydeland v/Grydeland Eiendom AS
2. Standard kjøpekontrakt for Cicignon Park (Avhendigsloven)
3. Avtale for leie av p.plass.
4. Seksjoneringsbegjæring
5. Erklæring avtale
6. Erklærings om bruksretts for boder
7. Genrerallfullmakt
8. Erklæring om utbyggers rettigheter på volumeiendommen/anleggseiendomen Gnr. 300 Bnr. 1646
9. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
   a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
   c. Oversikt kommunale pålegg VA
   d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
   f. Utsnitt fra grunnkartbasen
   g. Matrikkelrapport
   h.Opplysning om midlertidig brukstillatelse
10. Informasjon fra forretningsfører
    a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
    b. Vedtekter
    c. Husordensregler
11. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
12. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
13. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
14. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
15. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen.Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Jonas Strand Mikalsen / Morten E. Stene
Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Leilighet

Welhavens gate 7 / H 208, 1606
FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 1664, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3189 **Eiendomsverdi ref nr:** IV8980

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg beliggende i bolig blokk.
Det medfølger også en kjellerbod på ca 3m2.
Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren varme i gulvene og varmekabel.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 0.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass. Utvendig beslått med aluminium.
Balkong på 5m2 i stålkonstruksjon med terrassebord som gulv.
Rekkverk i galvanisert stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er preget av en-stavs parkett og fliser.
Vegger er preget av malte plater og fliser.
Himling er med malte plater.

Takhøyde i stue er ca 2,7m.
Innvendige formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Boligen har vakuum toalett for lavere vannforbruk.
Boligen har et balansert ventilasjon.
Det er tatt måling i vegg fra inspeksjonsluke på bad.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN Gå til side

HTH Kjøkkeninnredning fra med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt underlimt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Komfyrvakt og lekasjestopper. Kjøkkenventilator via balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen har vannbåren varme i gulvene.
Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Overbelastningsvern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

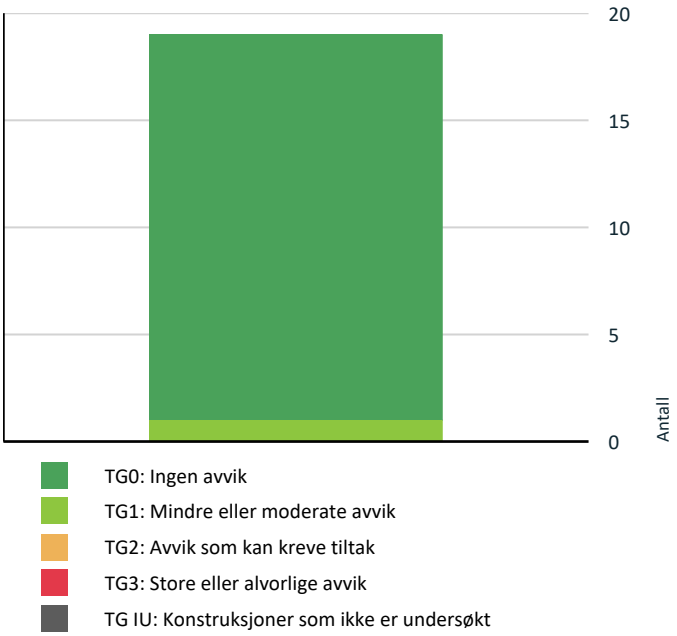
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris for eiendommen.
Verditaksten og beskrivelsen er basert på en visuell besiktigelse, uten inngrep i bygningenes konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann under befaringen. Takstingeniøren har på denne bakgrunn ikke ansvar for opplysninger om feil og mangler som først kunne vært avdekket ved en mer inngående undersøkelse av takstobjektet. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.
Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. VVS- og elektriske anlegg er ikke vurdert, da dette ligger utenfor takstmannens godkjenning. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken av dem er godkjent av rette myndighet.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke foretatt vurdering av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av denne rapporten. Tilleggsbygg, som garasje og lignende, er ikke tilstandsvurdert – disse er kun gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling, og det er ikke satt tilstandsgrad for dem.
Det er viktig å være klar over at dette er en brukt bolig. Brukte boliger vil normalt ha feil og mangler som en ny bolig ikke har, og disse kommer ikke alltid til syne før boligen har vært bebodd over tid. Boligen har noen år på seg, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og oppgradering av bygningsdeler i tråd med tilstandsgradene som er angitt i rapporten. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det en kjøper har grunn til å forvente, uten at dette kan legges verken selger eller takstmann til last.
Det foreligger ikke opplysninger om nedgravde tanker på eiendommen, og det foreligger ikke opplysninger om skadedyr på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2023

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som ny.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Bygget er ombygd til boligformål med leiligheter, med ferdigstillelse i 2023.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass. Utvendig beslått med aluminium.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong på 5m2 i stålkonstruksjon med terrassebord som gulv. Rekkverk i galvanisert stål og glass.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er preget av en-stavs parkett og fliser.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger er preget av malte plater og fliser.
Himling er med malte plater.

Takhøyde i stue er ca 2,7m.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige formpressede dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Boligen har vakuum toalett for lavere vannforbruk.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt måling i vegg fra inspeksjonsluke på bad.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH Kjøkkeninnredning fra med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt underlimt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Komfyrvakt og lekasjestopper. Kjøkkenventilator via balansert ventilasjonsanlegg.

2.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i gulvene.

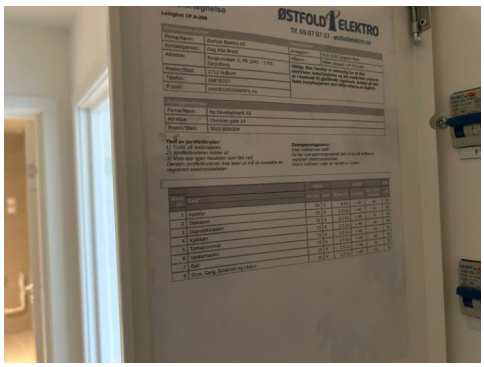
Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overbelastningsvern.



Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

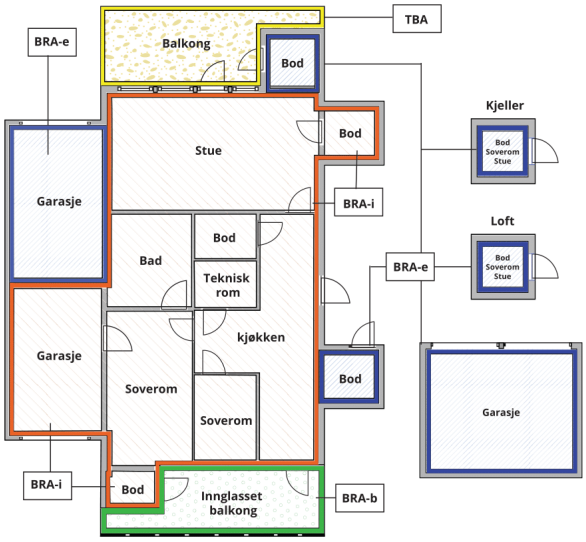
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	42			42	5
Kjeller		3		3	
SUM	**42**	**3**			**5**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, kjøkken / stue, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er ombygd til boligformål med leiligheter, med ferdigstillelse i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.8.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3107 FREDRIKSTAD	300	1664	0	14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Welhavens gate 7

Hjemmelshaver
Ng Development AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring. Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Bebyggelsen

Bygg A i Cicignon Park er en av to høyblokker som tidligere var del av sentralsykehuset i Østfold som ble innviet i 1955 og 1974. Bebyggelsen har gjennomgått en ombygging med ferdigstillelse for bygg A i 2023.
Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehode. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong-/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig pusset og malt.
Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	
2	31.08.2026	
3	06.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Megler:	Stavlund AS Foretaksregisteret orgnr. 983261523MVA
Type oppdrag:	03.Salg eiendom-nybygg(avhlov)
Eierform:	Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr:	
Omsetningsnr:	

KJØPEKONTRAKT FAST EIENDOM

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Mellom

NGD Blokk A AS Orgnr: 916023111

Christies gate 14, 5015 Bergen
Mob: 944 98 529 E-post: ngh@nordic-group.no

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

1. SALGSOBJEKTET

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom: Cicignon Park - Welhavens gate 7, 1606 Fredrikstad på Gnr. 300 Bnr. 1664 i Fredrikstad kommune m/Fellestomt, med tilliggende rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger ("***eiendommen").***

Hjemmelshaver til eiendommen er: NG DEVELOPMENT AS

Utbyggingsprosjektet "Cicignon Park" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 1000 leiligheter. Cicignon Park A er ferdigstillet med 62 leiligheter og 1 næringsseksjon.

Utbygger, evt. den utbygger utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille nye byggetrinn innenfor planområdet. Utbyggingen kan bli delt opp i flere byggetrinn/sameier og med ulike formål.

Utbygger har innenfor planområdet Cicignon Park (PLANID 1134) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst

over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

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

Disse rettighetene er inntatt i sameievedtektene og ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Cicignon Park. Fellesareal er overtatt av sameiet ved godkjent seksjonering av blokk A.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor: Kr. ,- + omkostninger, heretter kalt kjøpesummen, som gjøres opp på følgende måte:

	Kjøpesum og omkostninger	Beløp
	Totalt kr. (inkludert Boligkjøperpakke)	0,-
	Totalt kr. (ekskludert Boligkjøperpakken)	0,-

Ref. punkt 3. Oppgjør, for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

☐ Jeg ønsker å tegne Boligkjøperpakken iht. forevist produktark, og samtykker til at all kommunikasjon vedrørende boligkjøperpakken foregår elektronisk til den e-post som er oppgitt i denne avtalen.
☐ Jeg ønsker ikke å tegne Boligkjøperpakken

Det presiseres at omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret og at pantedokument til kjøpers bank må være oppgjørsavdelingen i hende før overtakelse.

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr. 779, for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Kjøper er kjent med at i tillegg til den i første ledd nevnte kjøpesum overtas andel av sameiets felleslån/gjeld som sameierne hefter for etter eierbrøk. Ifølge opplysninger fra forretningsfører utgjør dette kr. ,- pr. for denne seksjonen.

Felleslån/gjeld som sameierne hefter for etter eierbrøk betjenes gjennom betaling av felleskostnadene, som p.t. utgjør kr. 1076 pr. måned.

Sameiets felles gjeldsansvar er i følge opplysninger fra forretningsfører kr. ,- pr. .

3. OPPGJØR

Oppgjør mellom partene foretas av

983570658 Weboppgjør AS.
Postboks 2454 Drotningsvik 5834 Bergen
Epost: teamg@weboppgjor.no

Weboppgjør AS gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Kjøpesum og omkostninger må innbetales to dager før overtagelse slik at hele kjøpesummen + omkostninger er kreditert meglers klientkonto senest kl. 08:00 på overtagelsesdagen. Ved overtagelse i helg/helligdag må fullt oppgjør være kreditert meglers klientkonto senest kl. 08:00 siste virkedag før overtagelse.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr.

61050816418 og merkes med: **KID-kode 19224900028593.**

Bekreftelse på overført beløp bes sendt til epost: teamg@weboppgjor.no.

Kjøpesum og omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er kreditert meglers klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene.

Overtagelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum og samtlige omkostninger er megler i hende.

Det presiseres at dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er megler i hende innen dagen for overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, betaler Kjøper forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysingsklar stand.

Fordeling av eiendommens drifts- utgifter/inntekter gjøres opp direkte mellom partene. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon

Den som eier innestående på klientkonto godskrives rentene. Omkostninger som er innbetalt i henhold til kontrakts punkt 2 tilhører kjøper. Selger og kjøper godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden 12,25 % p.a. til selger. Dersom det allerede innbetalte beløp ikke kan disponeres på vegne av selger, jf eml § 3-2(2), skal kjøper betale forsinkelsesrenter på hele kjøpesummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt på meglers klientkonto. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene i innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 2.

Kjøper er forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige dokumenter i forbindelse med gjennomføring av handelen, for eksempel å signere på søknad om konsesjon/egenerklæring om konsesjonsfrihet og å signere nødvendige lånedokumenter og pantedokumenter for finansiering av kjøpet. Blir overtagelse og/eller oppgjør forsinket som følge av manglende medvirkning fra kjøper knytte til slike forhold, kan dette også anses som vesentlig mislighold.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å heve kjøpet, jf. avhendingsloven § 5-3 jf. § 5-1. Før selger kan gjøre hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper og megler forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige innen en uke fra varslet dato. Partene er enige om at en måned anses som vesentlig mislighold.

Dersom selger ikke oppfyller sine forpliktelser iht. nærværende kontrakt skal han på sin side svare forsinkelsesrenter, for tiden 12,25 % p.a., beregnet av den til enhver tid innbetalte del av kjøpesummen inntil kontraktens bestemmelser er oppfylt. I tillegg til renter vil kjøper også ha krav på erstatning for relevante, dokumenterte økonomiske tap som han har lidt i anledning selgers mislighold, jf. avhendingslova § 4-5.

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18, § 13-2 tredje ledd bokstav e jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted innen 14 dager etter avtalt overtagelsestidspunkt. Dette gjelder såfremt ikke annen skriftlig avtale er gjort mellom partene.

Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysning av
skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar jf. pkt. 3.

Det økonomiske oppgjøret vil bli igangsatt når signert overtakelsesprotokoll er oppgjørsavdelingen i hende, og skjøte/pantedokument er returnert fra Statens Kartverk i tinglyst stand.

Partene har avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst,
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst,
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt, til oppgjør overfor selger foretas. Ev. transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/ oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

4. HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser foruten følgende:

2016/1018015-1/200 Erklæring/avtale. 03.11.2016. Bestemmelser om gjensidig rett til utnyttelse og fordeling av areal for utbygging av infrastruktur, lednings- og kabelanlegg, adkomst, parkering, leke- og fellesareal samt bestemmelse om bebyggelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

(Dette innebærer bl.a. at eiere av seksjoner i eierseksjonssameiet forplikter seg til å medvirke til oppdeling og fradeling av areal (tomter) på eiendommen Gnr 300, bnr 1646 - som er det arealet som omgir eierseksjonssameiets eiendom Gnr 300, bnr 1664. Dette bekreftes ved at kjøper av hver eierseksjon avgir erklæring og avgir fullmakt til utbygger - som del av kjøpekontrakten.)

Utbygger vil tinglyse dette i form av en generalfullmakt/erklæring på hver seksjon i sameiet som gir rett til bl.a.:

A Byggemelde og/eller bruksendre seksjoner, eller fellesareal i eierseksjonssameiet på 300/1664.
B. Reseksjonere eierseksjonssameiet.
C. Dele, eller sammenføye seksjoner på 300/1664.
D. Foreta grensesjustering mot tilstøtende tomter.
E. Inngå avtaler om disponering av grunn over og/eller under bakken på egen og/eller andre tomter innenfor utbyggingsprosjektet Cicignon Park.
F. Planlegging om fremtidig bruk, bygging og reguleringsarbeid innenfor utbyggingsprosjektet Cicignon Park.
G. tinglysing av alle dokumenter, erklæringer m.m.
H. samt ethvert tiltak i forbindelse med utbygging/salg av eiendommer innenfor utbyggingsprosjektet Cicignon Park.

Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning. Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, evt. midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta. Kjøper er kjent med at sletting innebærer en viss behandlingstid.

Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. punkt 8).

5. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jfr. § 2).

Selger har tinglyst et pantedokument til meglerforetakets samarbeidende oppgjørsselskap – Weboppgør as pålydende minst hele kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder en urådighetserklæring som forhindrer overskjøting og pantsettelse mv. uten samtykke fra megler. Pantedokumentet tinglyses av megler for selgers regning straks kontrakten er undertegnet. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for:

- forpliktelser som selger har eller måtte få til Weboppgjør AS.
- den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen.
- at kjøpers eventuelle pantekreditorer får rett prioritet.
- at skjøtet kan overleveres kjøper uten uvedkommende heftelser.

Det kan ikke foretas utbetalinger til selger før pantedokumentet er returnert megler i tinglyst stand, det foretas ikke utbetaling til selger før skjøtet er tinglyst og resterende oppgjør kan foretas, dog med unntak av det som er avtalt i punkt 2 (dekning av meglers vederlag og utlegg). Beløpet ligger til sikkerhet for riktig oppfyllelse av avtalen. Megler skal vederlagsfritt kvittere pantedokumentet til avlysing og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet, skjøte er godtatt til tinglysing og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos megler, som besørger tinglysing av skjøtet så snart overtagelse er gjennomført. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler/megler oppgjørsavdeling i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selger tar forbehold om å heve kjøpet selv om overtagelse og overlevering av skjøtet har funnet sted, jf. avhendingslova § 5-3 fjerde ledd og tinglysingsloven § 21 tredje ledd. Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtagelse, vedtar kjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2.

6. FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND/ SELGERS MANGELSANSVAR

Leiligheten med fellesareal selges med oppføringsmetode, ferdigstillelsesgrad, standard, finish og tekniske løsninger slik den fremsto på visning.

Dette innebærer at kjøper ikke kan påberope seg forhold som kjøper burde gjort seg kjent med på visning, jf avhl § 3-10 slik som:

a) Sprekkdannelser/svinnriss, i tapet og overflater, maling, mv. ved skjøter og sammenføyninger som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, herunder sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegger og i hjørner.
b) Tilsvarende gjelder for alle overflater på gulv, vegger, tak, innretninger på oppholdsrom, kjøkken, bad og bod, der det kan forekomme mindre flekker, rift, nivåforskjeller eller lignende.
c) Tekniske løsninger som evt. avviker fra standard, eller normer, men som er basert på grundige og forsvarlige vurderinger fra prosjekterende og utførende resurs i prosjektet.
d) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
e) Skader som oppstår grunnet manglende vedlikehold eller uforsvarlig/feil bruk av boligen med utstyr.
f) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter som Selger ikke kan lastes- eller ha ansvaret for.

Dersom eiendommen forringes, eller på annen måte påføres skade mellom visning og overtakelse vil dette gi grunnlag for at kjøper kan fremme krav på bakgrunn av at det foreligger en mangel.

7. KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper plikter å sette seg inn i salgsoppgave og tilstandsrapport. Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingslova § 3-10.

Kjøper godkjenner som bindende for seg sameiets vedtekter og husordensregler.

8. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper den med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og har rett til alle eiendommens inntekter. Partene gjennomfører selv avregning av løpende kostnader knyttet til eiendommen som er forskuddsbetalt eller forfaller etterskuddsvis, skjæringspunktet er overtakelsen (pro&contra oppgjør).

#hvis[styringskode=647]settinntekst_Ved overtagelsen skal eiendommen av selger leveres i byggrengjort stand. Kjøper aksepterer rengjøring ved signering av overtakelsesprotokoll.

Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunktet da han kunne ha fått overtatt bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som selger ikke svarer for.

Tilbehørslisten fra NEF er godtatt som en del av avtalen. Eventuelt innbo og løsøre som skal medfølge eiendommen ut over det avtales og gjøres opp direkte mellom partene.

Kjøper er kjent kjøkkenet er montert og at hvitevarer ikke følger med.

Dersom partene ønsker å fravike overtakelsestidspunktet jf. punkt 8, må partene skriftlig bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato overfor både kjøpers finansieringskilde og megler.

Selger er ansvarlig for at signert overtagelsesprotokoll sendes til megler så snart som mulig etter overtakelse.

Hvis kjøper har overtatt eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted og på tross av garantier eller annet ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar kjøperen utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2 2. ledd, bokstav e.

9. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingslovens kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjør, uansett grunn, er forsinket over 30 dager etter forfallsdato iht. punkt 3 & 8. Selger kan da heve avtalen eller ta rettslige skritt for å inndrive kjøpesummen. Alle kostnader selger blir påført i denne forbindelse kan selger kreve dekket av kjøper.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den andre parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7.

10. FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret gjennom eierseksjonssameiet felles forsikringsavtale Fremtind med polisenummer 27507642.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen, jf. punkt 8. Etter overtagelse må kjøper besørge innbo- og hjemforsikring, evt. fullverdiforsikring.

Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Selger forplikter seg til å transportere sitt krav på erstatning til kjøper, under forutsetning av at kjøper gjør opp i samsvar med denne kontrakt.

11. DIVERSE – ANDRE AVTALER MELLOM PARTENE

Med eiendommen følger varig innredning som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset eiendommen, slik som anlegg og installasjoner for oppvarming, faste elektriske installasjoner, faste antenner, faste gulvtepper uansett festemåte, doble vinduer, innebygde kjøkkenapparater og-maskiner og andre innebygde ting.

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre boligen.

[1] Selger og Kjøper samtykker til at megler oversender kopi av signert kontrakt til forretningsfører dersom dette forlanges.

Tvister
Skulle det oppstå tvist om forståelse kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved selgers forretningsadresse.

12. VEDLEGG

Kjøper har fått seg forelagt følgende i tillegg til meglers salgsoppgave for prosjektet:

1) Standard kjøpekontrakt for Cicignon Park (Avhendingsloven) med fullmakt.
2) Leieavtale for p-plass.
3) Utskrift av grunnboken.
    a. Seksjoneringsbegjæring - Dbnr 2023/404989-1/200 / tinglyst 30.4.2023
    b. Erklæring avtale - 2016/1018015-1/200/ tinglyst 3.11.2016.
    c. Erklæring om bruksrett for boder som ligger inne på Gnr 300/Bnr 1646.
    d. Generalfullmakt
    e. Erklæring om utbyggers rettigheter på volumeiendommen Gnr 300, Bnr 1646.
4) Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
    a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
    b. Utsnitt fra grunnkartbasen
    c. Matrikkelrapport
    d. Midlertidig brukstillatelse datert 31.5.2023
5) Informasjon fra forretningsfører
    a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller finnes ikke for første driftsår (2023).
    b. Det foreligger budsjett for 2023 datert 18.8.2023.
    c. Vedtekter
6) Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no. Samme for alle leiligheter.
7) Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8) Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9) Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10) Skjema for kjøpsbekreftelse

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Partene gir herved megler fullmakt til å informere/markedsføre salgsobjektet med pris.

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Kjøpekontrakten signeres elektronisk med BankID.

Sted/dato: Fredrikstad,

Kjøper:	Selger:
.....	.....
	Kan Cao for

NGD Blokk A as (som selger)

PARKERINGSAVTALE

NG Development AS
(heretter kalt "Utleier")

Christies gate 14
5015 Bergen

og

Navn (heretter kalt "Leietaker")

1. Leieforholdet gjelder for.xx.stk. parkeringsplass(er) i Welhavens gate 2, 1606 Fredrikstad.
Leietaker har ikke rett til fast merket plass.
Utleier kan i løpet av leieforholdet tildele leietaker annen plass dersom dette anses som nødvendig av praktiske eller tekniske grunner. Leietaker kan ikke motsette seg dette. Parkeringsplassen kan ikke benyttes til andre formål enn biloppstilling for personbil. Bilvask, service, reparasjoner mv er ikke tillatt. Kjøretøy skal være i kjørbar stand med gyldig kjennemerke. Leietaker plikter å overholde de ordensregler som måtte bli fastsatt av Utleier.
Leietaker har ikke rett til å overdra denne avtale, eller til å fremleie parkeringsplassen(e).

2. Leieforholdet gjelder fra xx.xx.xxxx og løper inntil en av partene sier det opp. Oppsigelse må skje skriftlig med 1 måneds varsel, før nytt kvartal begynner. Utleier forbeholder seg retten til å si opp avtalen med 1 måneds varsel ved vesentlige endringer i driftsmodell av parkeringsområdet.

3. Når avtalen inngås er leien kr. 655,- inkl. 25 % mva. per måned per plass. Utleier kan regulere leien i h t utviklingen i konsumprisindeks fra indeks pr den 15. i måneden før avtaleinngåelsen eller i samsvar med markedsleie. Eventuelle endringer i offentlige avgifter eller innføring av nye offentlige avgifter kan belastes Leietaker. Leien betales forskuddsvis hvert kvartal.
Ved forsinket betaling påløper rente iht forsinkelsesrenteloven. Leietaker kan ikke holde tilbake eller deponere leie eller sette frem motkrav mot Utleier, med mindre kravet er erkjent av Utleier eller rettskraftig avgjort.

4. Utleier og Leietaker har rett til å heve avtalen ved vesentlig mislighold, som ikke er rettet innen en rimelig frist. Mer enn 7 dager forsinket betaling av leie gir alltid Utleier hevingsrett. Dersom Leietaker vesentlig misligholder avtalen, har Utleier rett til å inndra/sperre Leietakers parkeringskort, og eventuelt foreta borttauing for Leietakers regning. Utleier kan kreve tvangsfravikelse uten søksmål, etter lovbestemt varsel, når leien ikke blir betalt, når leietiden utløper og når avtalen er oppsagt eller hevet, jfr tvangsfullbyrdelsesloven §13-2, tredje ledd a-e.

5. Til hver parkeringsplass mottar Leietaker 1 stk parkeringsbevis. Etter siste leiedag skal parkeringsbevis returneres omgående. Ved mistet parkeringsbevist belastes kr. 375,- inkl mva. per stk. Utleier kan holde tilbake evt. for meget betalt leie til parkeringsbevis er returnert.

6. Leietakers rett til parkering er betinget av at parkeringsbevis ligger synlig for kontroll. Hvis parkeringsbevis, eller kvittering på betalt avgift fra automat, ikke ligger synlig, kan Leietaker bli ilagt den av Utleier til enhver tid fastsatte kontrollavgift.

7. Bruk av parkeringsområdet skjer uten ansvar for Utleier. Utleier har ikke ansvar for tyveri eller skade som måtte bli påført Leietakers kjøretøy eller annet tap eller skade eller for at parkeringsarealet ikke kan benyttes med mindre Utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller forsettlig. Leietaker er ansvarlig for skade, tap eller ulempe som han eller andre som han har gitt adgang til parkeringsanlegget påfører person, bygning med tekniske anlegg, biler eller andre formuesgjenstander, ved bruk av eller ved ferdsel i parkeringsanlegget.

8. Leietaker aksepterer å avstå fra å bruke parkeringsplassen(e) såfremt nødvendig vedlikeholds- eller endringsarbeider måtte tilsi det, eller ved eventuelle driftstekniske problemer. Leietaker skal, om mulig, ha varsel senest en uke før slikt arbeide igangsettes, f eks ved informasjon på skilt/plakater, og vil få refusjon av leie for gjeldende tidsrom ved utestenging fra parkeringsanlegget.

9. Avtalen faller bort med øyeblikkelig virkning dersom parkeringsanlegget blir ødelagt ved brann, oversvømmelse eller andre omstendigheter utenfor Utleiers kontroll (force majeure), uten at partene kan rette krav mot hverandre pga dette.

10. Husleieloven kommer ikke til anvendelse på avtaleforholdet.

11. Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt. Utleier er ikke bundet av denne avtale dersom den ikke returneres i signert stand innen 5 virkedager.
Avtalen trår ikke i kraft før begge parter har signert avtalen, og Leietaker har mottatt parkeringsbevis.

Fredrikstad, xx.xx.xxxx	Fredrikstad, xx.xx.xxxx
Sted, dato	Sted, dato
På vegne av Leietaker Navn	På vegne av NG Development AS Navn

Kartverket

STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
KIRKEBRYGGA 2-4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Welhavens gate 7 (Morten Stene)
Vår referanse: 3375262/23090830
Bestilling: C3 2024-01-12 (4) 48

Dato
12.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
404989	200	20.4.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	1664	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613722540
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
913251679	NG DEVELOPMENT AS		Christies gate 14, 5015 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3004	300	1664

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	300	1664	0	1	72 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	2	55 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	3	56 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	4	80 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	5	70 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	6	49 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	7	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	8	61 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	9	57 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	10	46 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	11	36 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	12	80 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	13	70 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	14	43 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	15	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	16	60 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	17	59 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	18	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	19	36 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 404989 Tinglyst: 20.04.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/404989/200
Uthentet 2024-01-12 10:31

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	300	1664	0	20	79 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	21	71 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	22	42 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	23	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	24	61 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	25	58 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	26	46 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	27	35 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	28	80 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	29	70 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	30	42 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	31	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	32	62 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	33	58 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	34	46 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	35	36 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	36	80 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	37	72 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	38	42 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	39	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	40	61 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	41	58 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	42	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	43	36 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	44	80 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	45	71 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	46	42 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	47	46 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	48	61 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	49	57 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	50	46 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	51	37 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	52	80 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/404989/200
Uthentet 2024-01-12 10:31

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	300	1664	0	53	70 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	54	42 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	55	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	56	61 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	57	58 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	58	47 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	59	37 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	60	81 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	61	70 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	62	42 / 3667	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1664	0	63	198 / 3667	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/404989/200
Uthentet 2024-01-12 10:31

23/5335 JNR 11/23

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad	PB 1405 1602 FREDRIKSTAD	A. Skaier

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirma Mæland & Co AS	913857372	post@advfirm.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Strandgaten 9	5013	Bergen	55232550

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	Fredrikstad	300	1664	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913251679	NG Development AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	72		13	B	70		25	B	58		37	B	72		49	B	57	
2	B	55		14	B	43		26	B	46		38	B	42		50	B	46	
3	B	56		15	B	47		27	B	35		39	B	47		51	B	37	
4	B	80		16	B	60		28	B	80		40	B	61		52	B	80	
5	B	70		17	B	59		29	B	70		41	B	58		53	B	70	
6	B	49		18	B	47		30	B	42		42	B	47		54	B	42	
7	B	47		19	B	36		31	B	47		43	B	36		55	B	47	
8	B	61		20	B	79		32	B	62		44	B	80		56	B	61	
9	B	57		21	B	71		33	B	58		45	B	71		57	B	58	
10	B	46		22	B	42		34	B	46		46	B	42		58	B	47	
11	B	36		23	B	47		35	B	36		47	B	46		59	B	37	
12	B	80		24	B	61		36	B	80		48	B	61		60	B	81	
Sum tellere:		~~3357~~ 3667				Nevner =		3667											

Dato	Innsenderens underskrift
15/2-2023	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
15/2-2023	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Bergen 15.02.2023		Cao Kan for NG Development AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	FREDRIKSTAD	300	1664	

Dato	Underskrift	Stempel
24/3-23	A Skaret	MATRIKKELMYNDIGHETEN * FRE

Dato	Innsenderens underskrift
15/2-2023	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

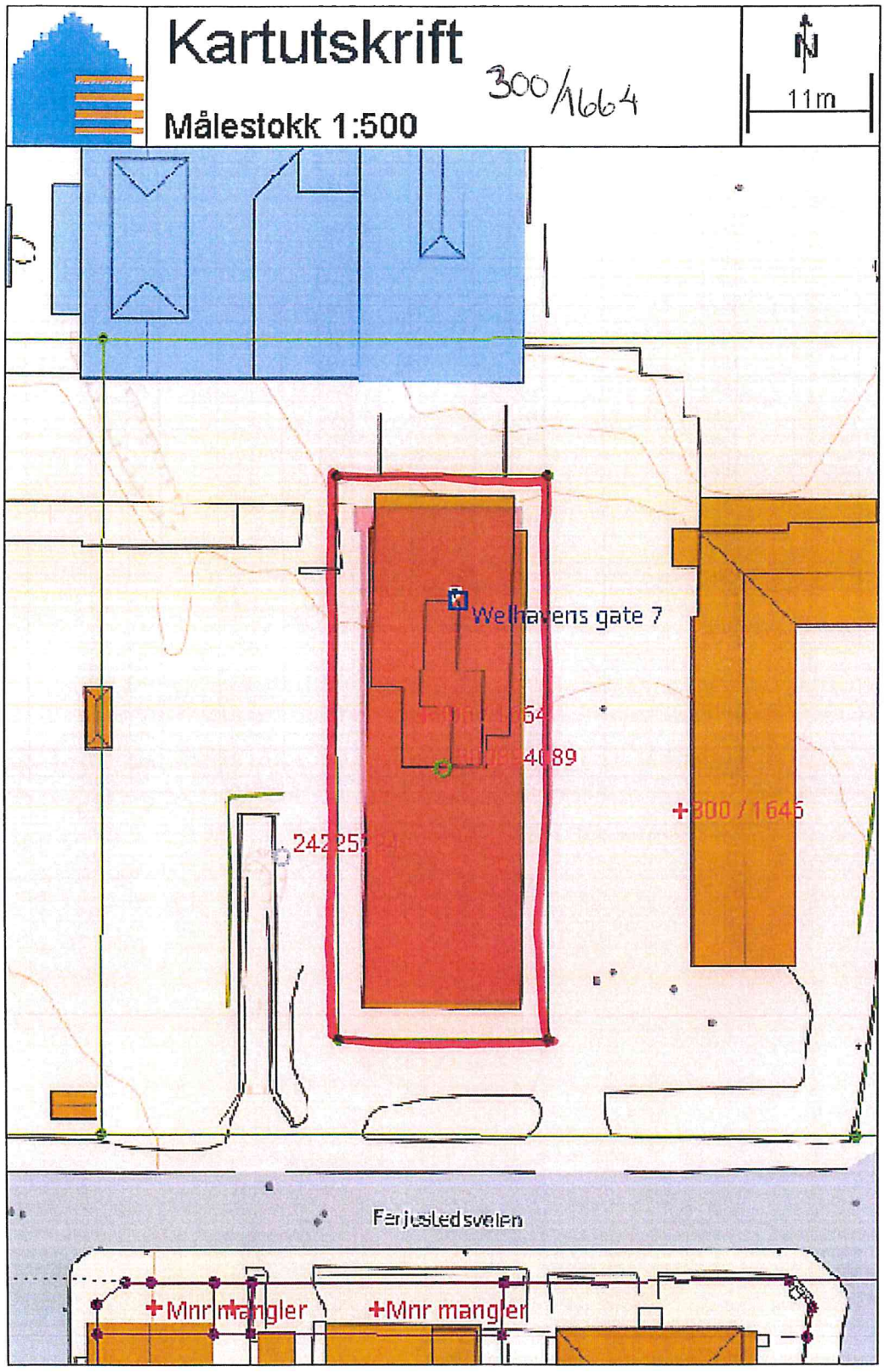
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

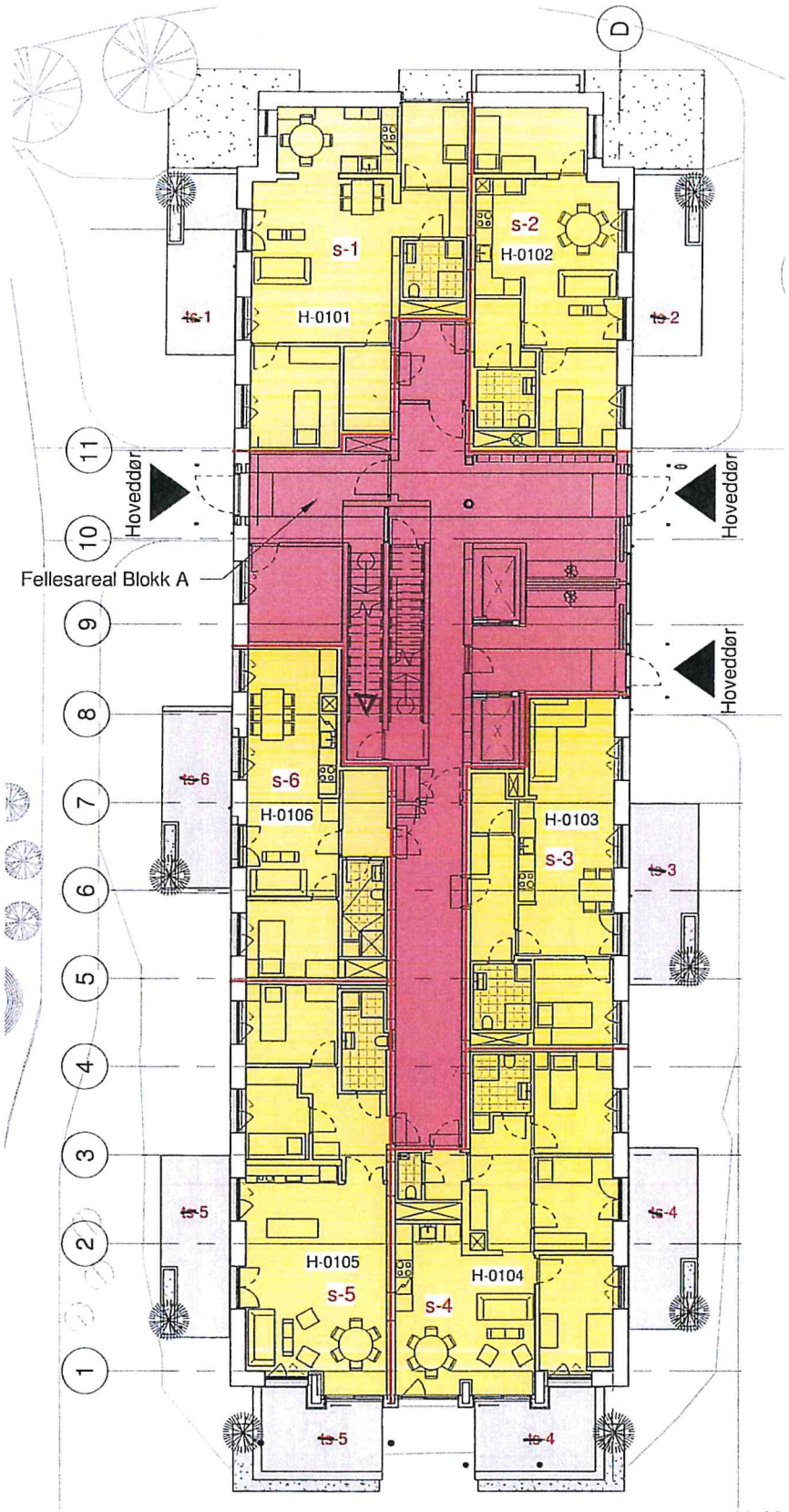
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	70		85				109				133				157			
62	B	42		86				110				134				158			
63	N	198	B	87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		3667						Nevner =		3667									

Dato	Innsenderens underskrift
15/2-2023	

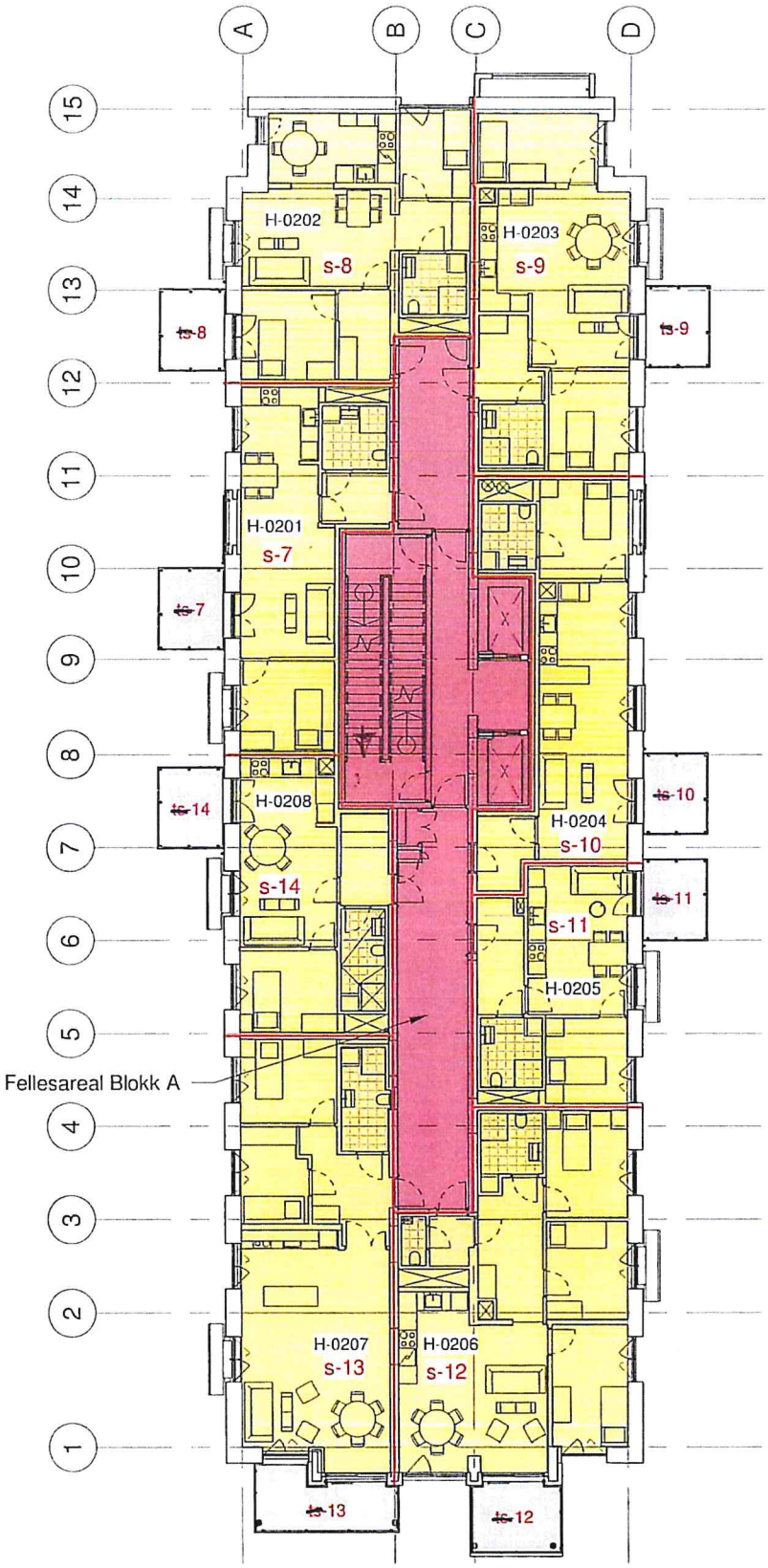

Kartutskrift
300/1664
Målestokk 1:500
N
11m
Welhavens gate 7
+300 / 1645
Ferjusledsveien
+Mnr mangler
+Mnr mangler



20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 01

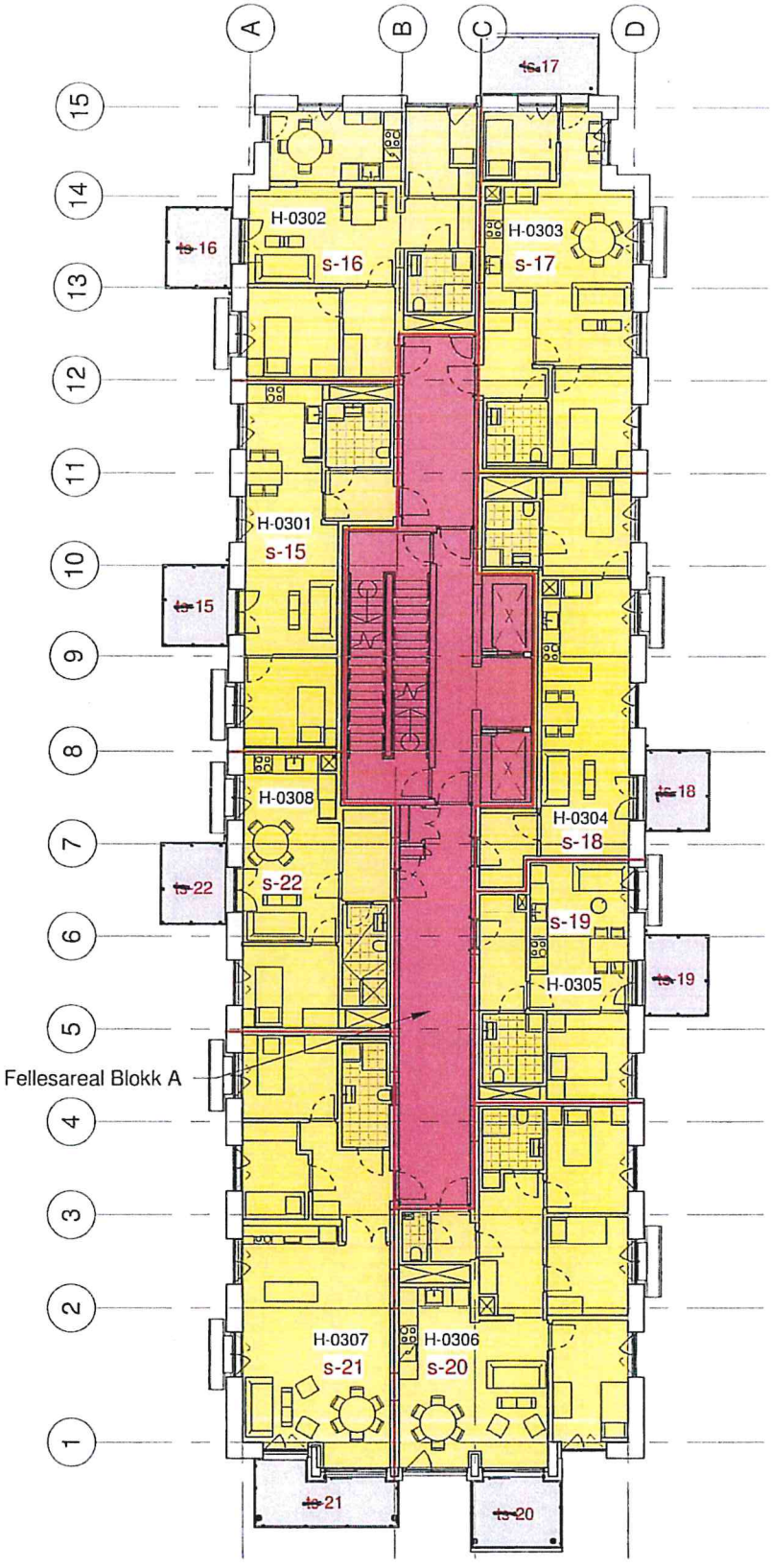
Målestokk: 1:200	Byggnr-/Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr	Formål.	Rev.	
Format: A4		01	A	PS	A01	002		B	NIELSTORP+ as arkitekter mnal interiørarkitekter mnil



Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 02

20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

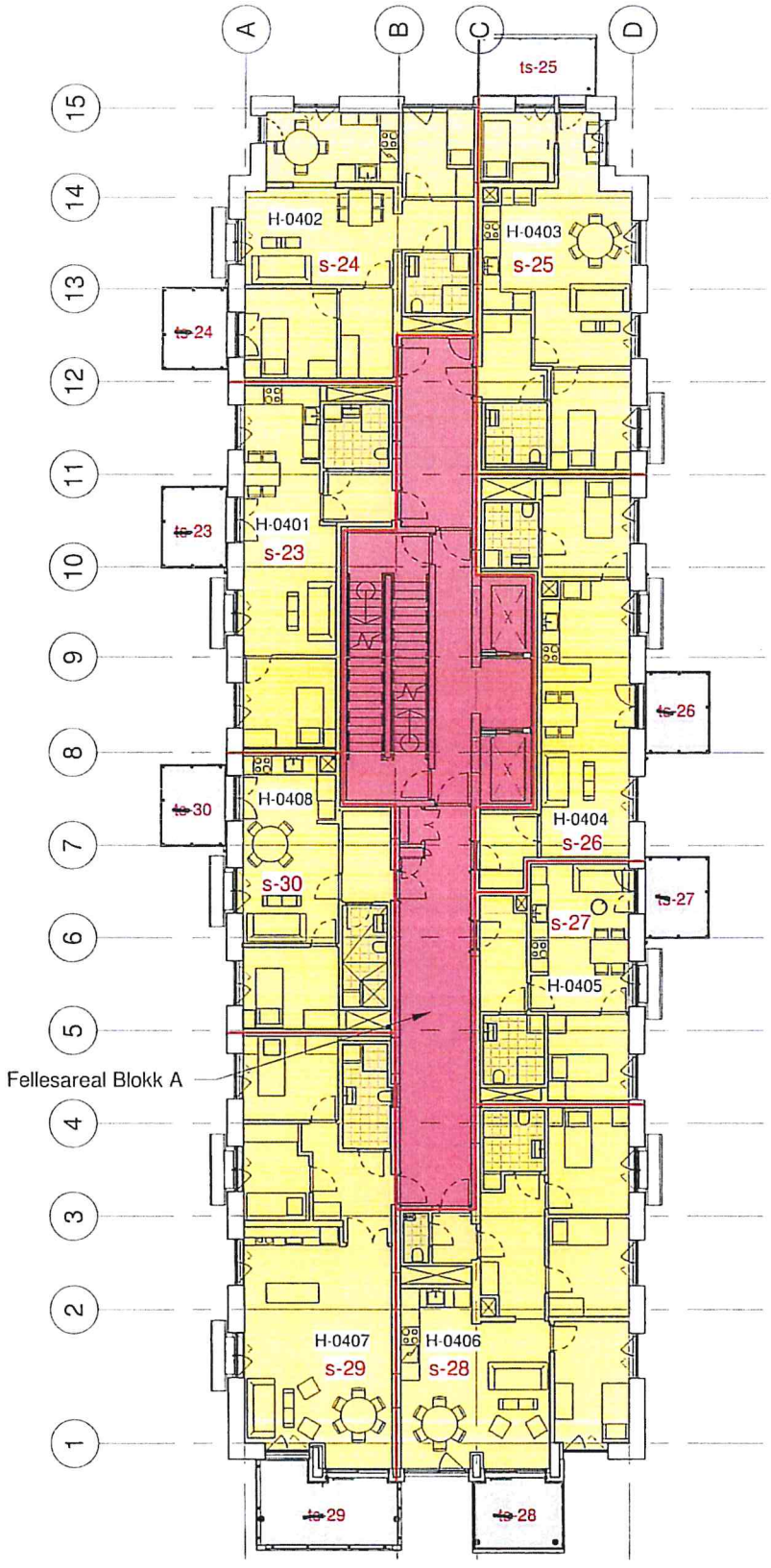
Målestokk: 1:200	Byggnr-/Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr	Formål.	Rev.	
Format: A4		02	A	PS	A02	002		B	NIELSTORP+ as arkitekter mnal interiørarkitekter mnil



Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 03

20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

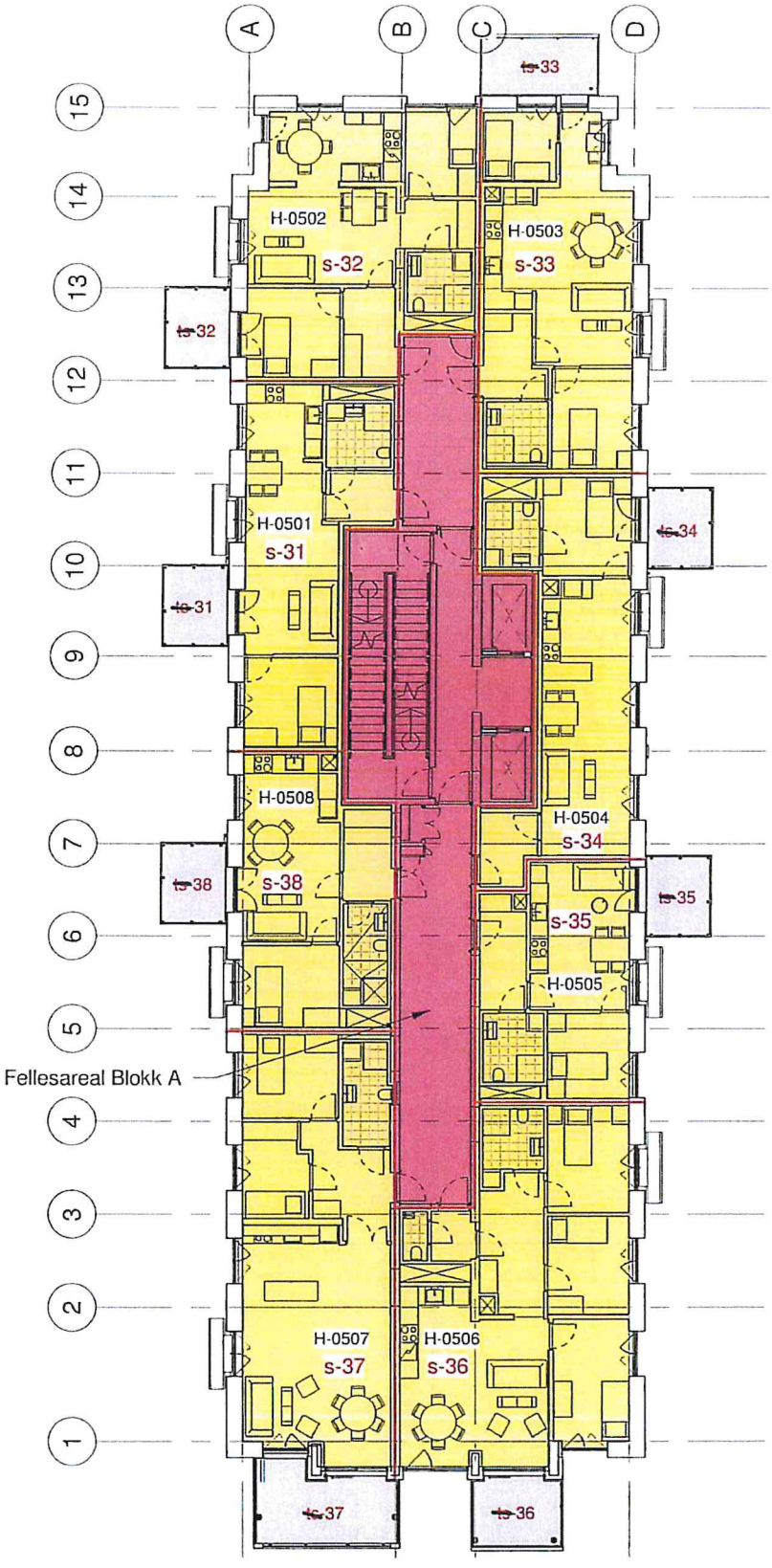
Målestokk: 1:200	Byggnr-/Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr	Formål.	Rev.	
Format: A4		03	A	PS	A03	002		B	NIELSTORP+ as arkitekter mnal interiørarkitekter mnil



Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 04

20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

Målestokk: 1:200	Byggnr-/Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr	Formål.	Rev.	
Format: A4		04	A	PS	A04	002		B	NIELSTORP+ as arkitekter mnal interiørarkitekter mnil

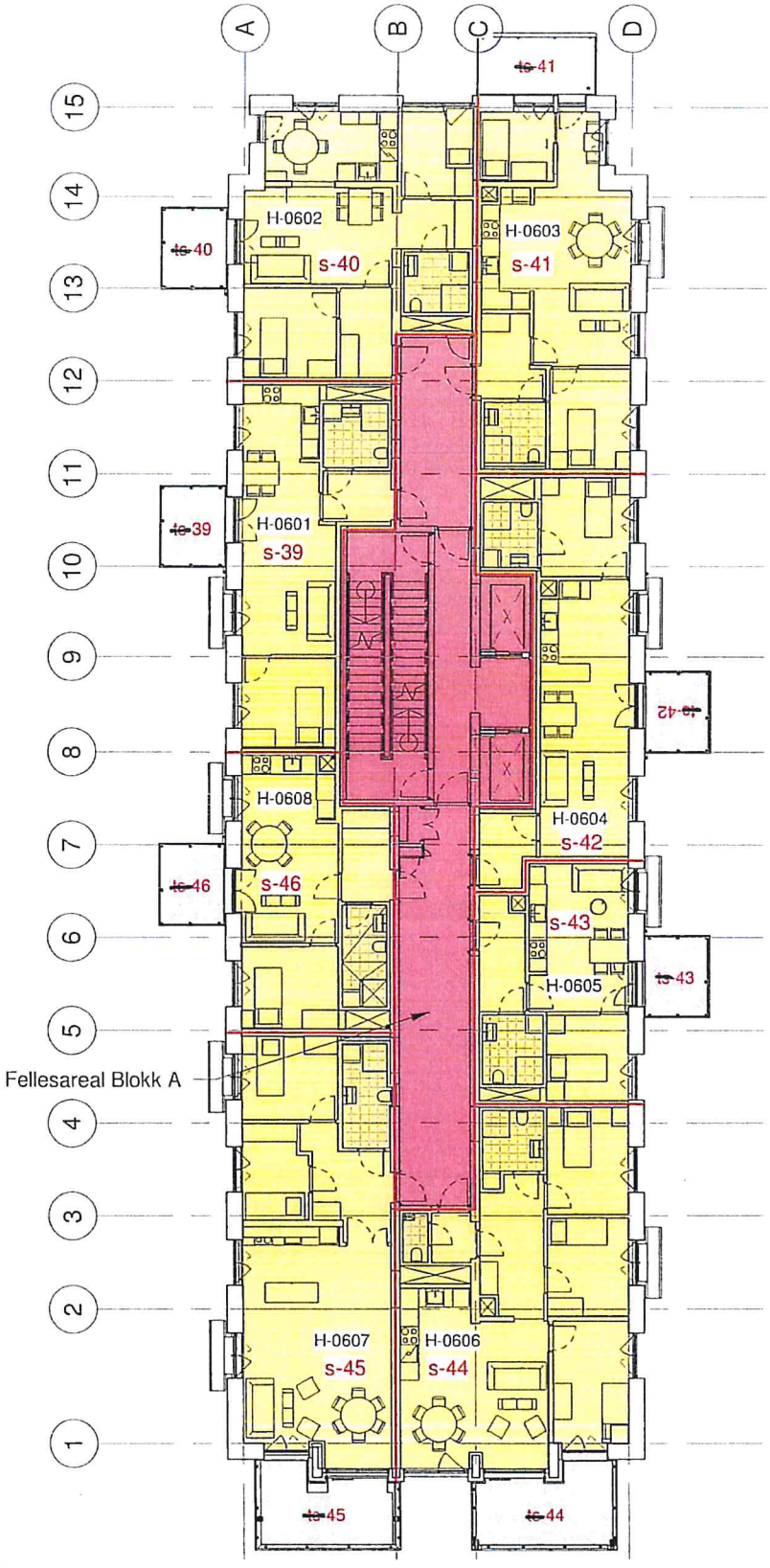


N
S

Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 05

20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

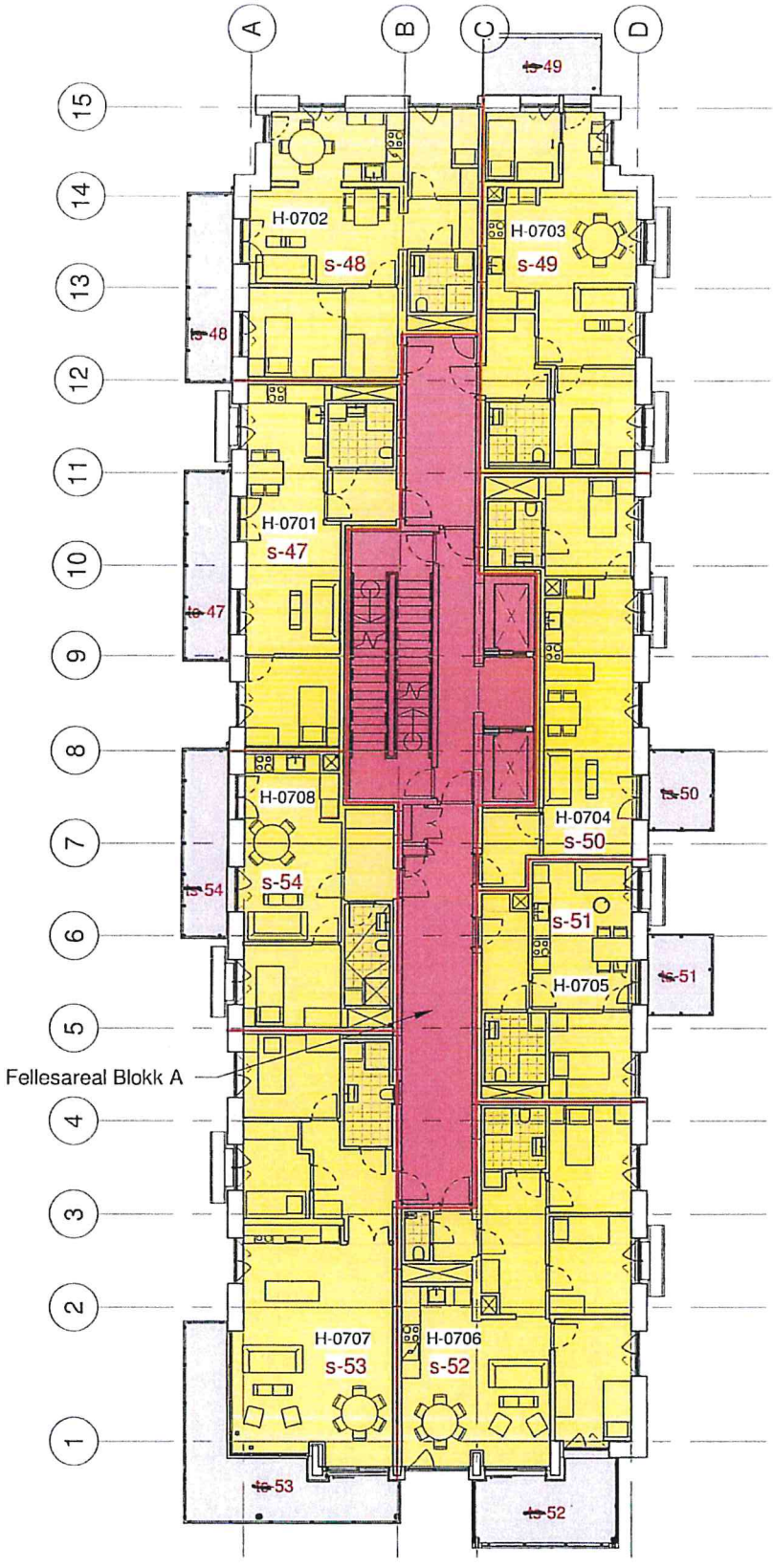
Målestokk: 1:200	Byggnr-/Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr	Formål.	Rev.	
Format: A4		05	A	PS	A05	002		B	NIELSTORP+ as arkitekter mnal interiørarkitekter mnil



Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 06

20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

Målestokk: 1:200 Format: A4	Byggnr-/Del	Etasje 06	Fag A	Systemkode PS	Tegn.type A06	Løpenr 002	Formål.	Rev. B	NIELSTORP+ as arkitekter mnal interiørarkitekter mnil

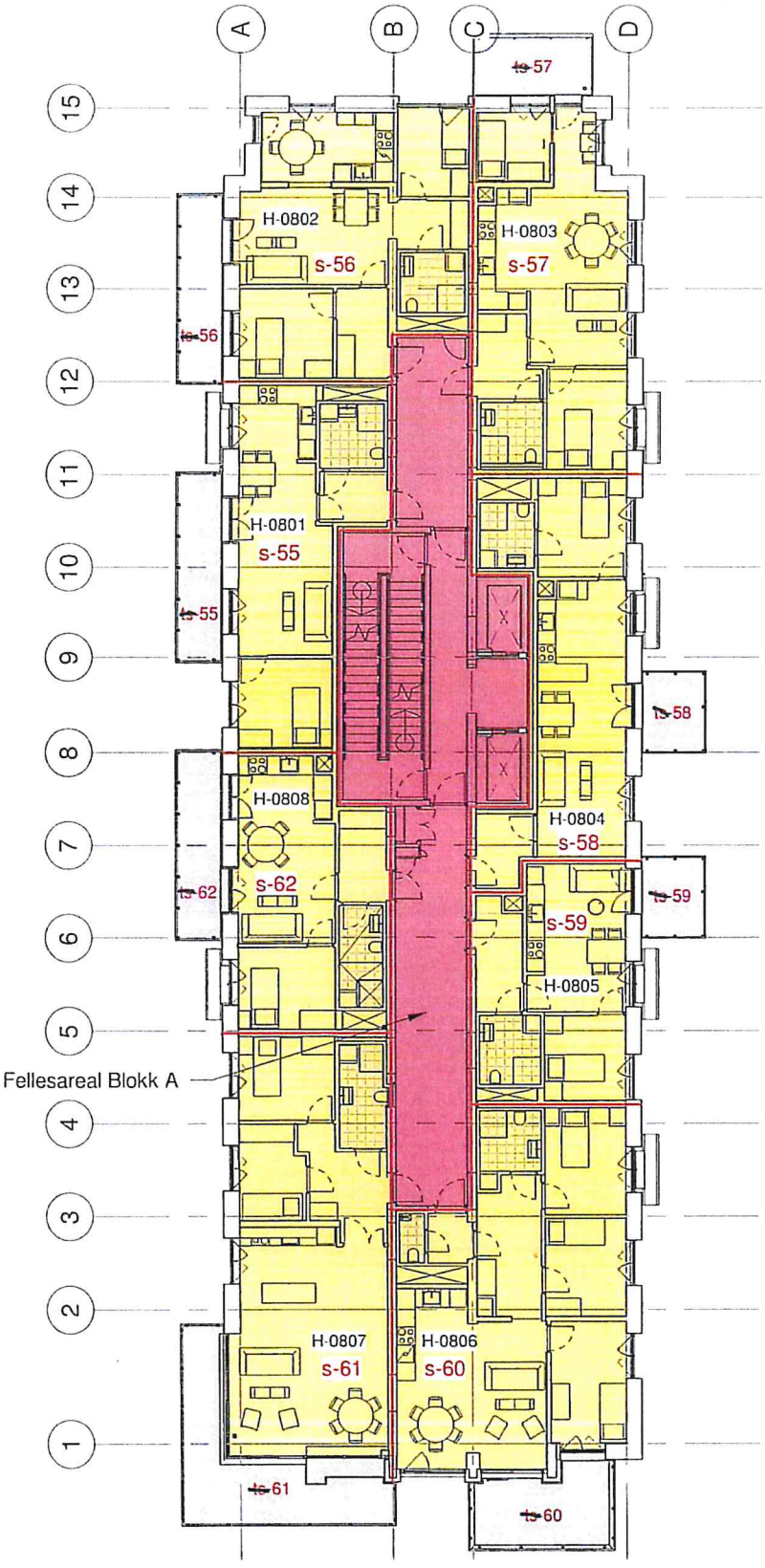


N
S

Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 07

20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

Målestokk: 1:200 Format: A4	Byggnr-/Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr	Formål.	Rev.	NIELSTORP+ as arkitekter mnal interiørarkitekter mnil
		07	A	PS	A07	002		B	

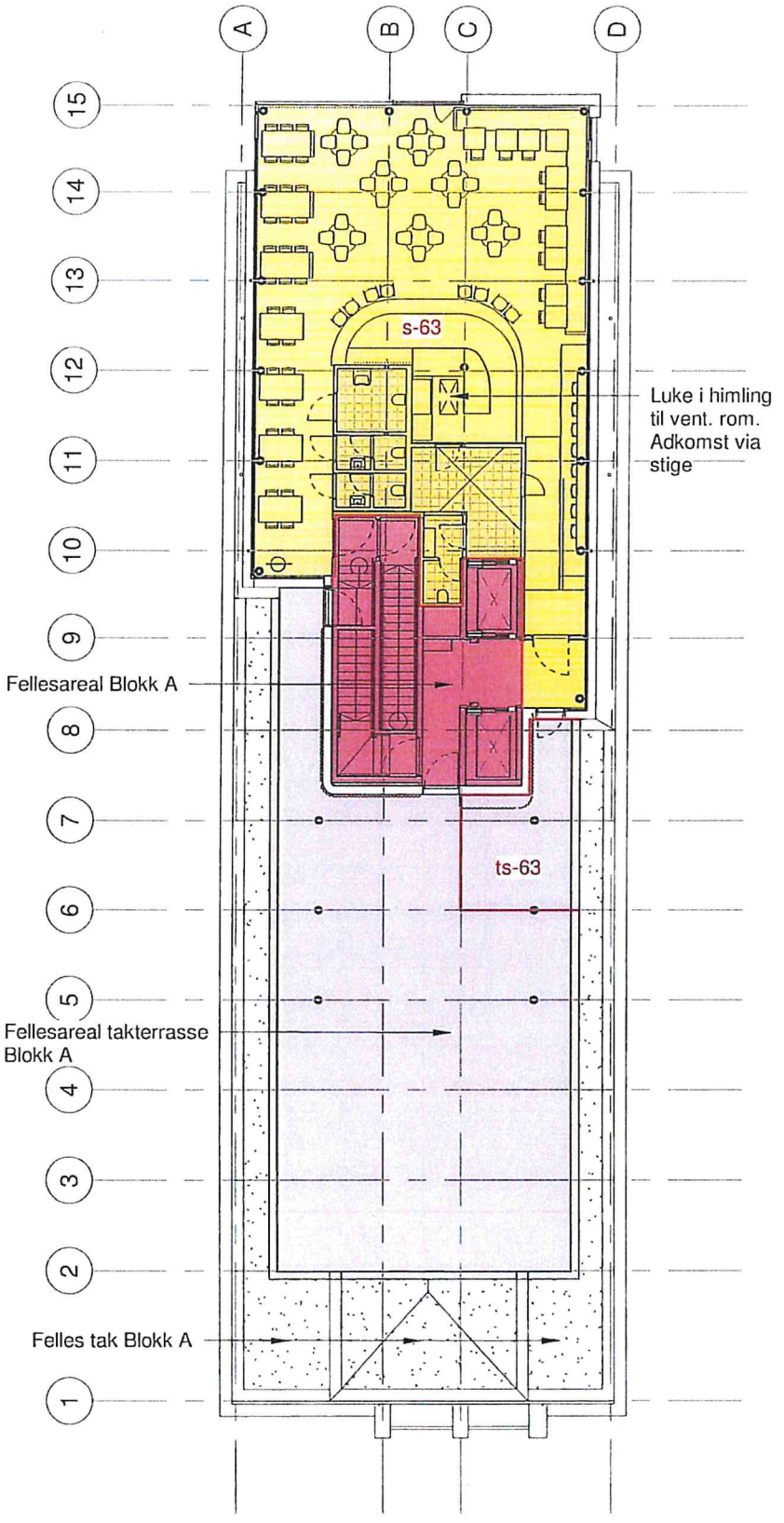


N
S

Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 08

20. Mai 2022 PSC
Rev: B 10.03.2023

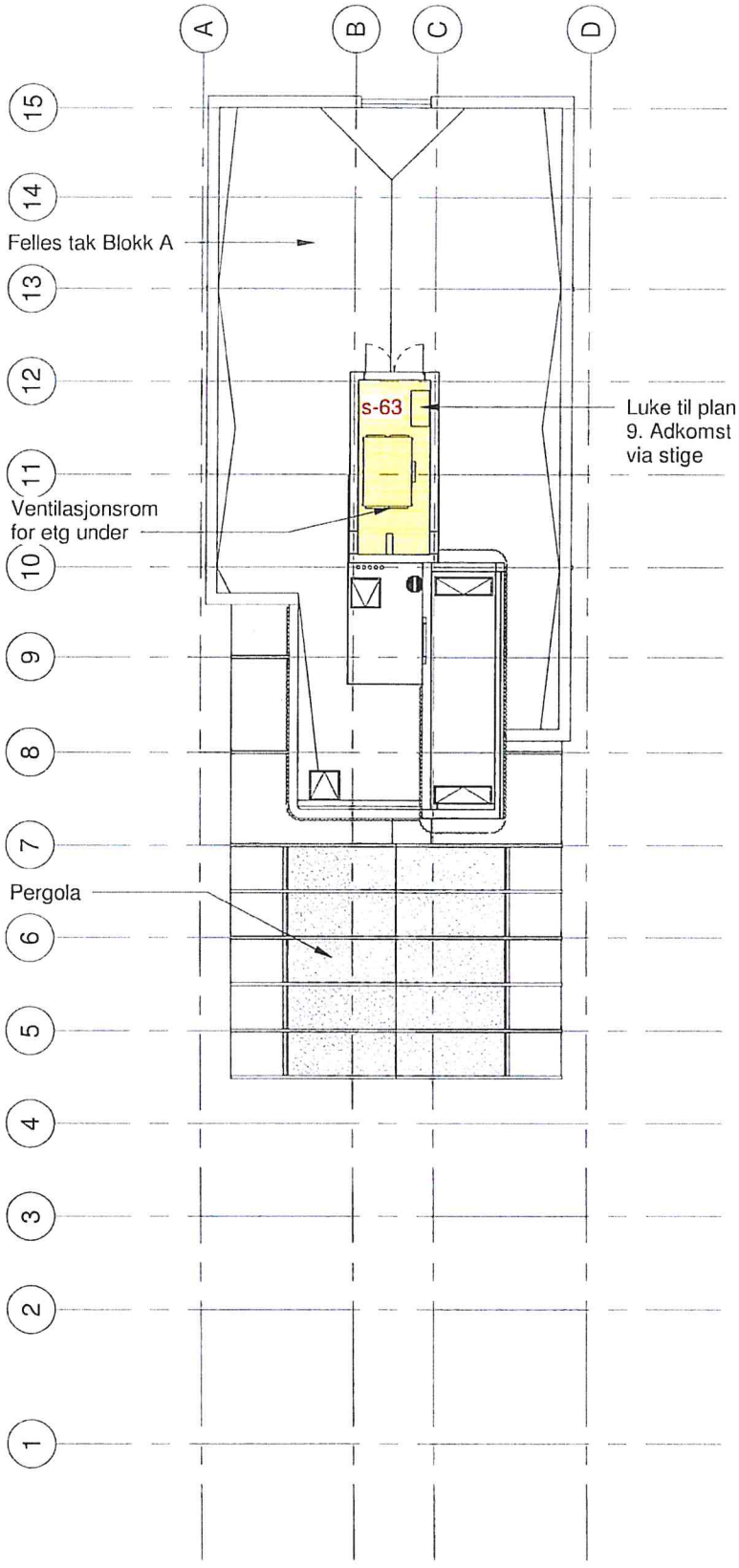
Målestokk: 1:200	Byggnr-/Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr	Formål	Rev.	
Format: A4		08	A	PS	A08	002		B	NIELSTORP+ as arkitekter mnal interiørarkitekter mnil



20. Mai 2022 PSC
Rev: C 10.03.2023

Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 09

Målestokk: 1:200	Byggnr-/Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr	Formål.	Rev.	
Format: A4		09	A	PS	A09	002		C	NIELSTORP+ as arkitekter mnal interiørarkitekter mnil

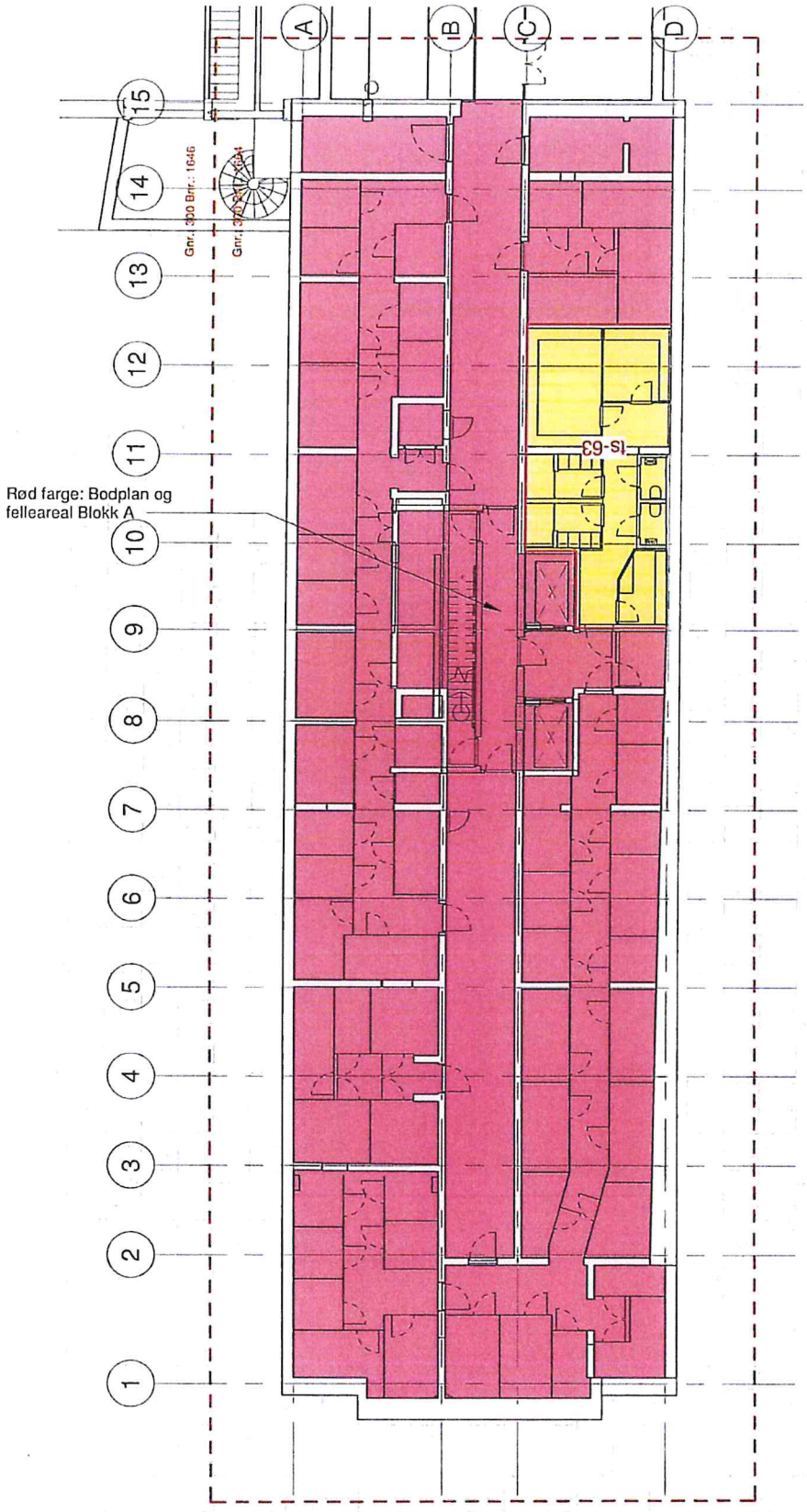




Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan 10

20. Mai 2022 PSC
Rev: C 10.03.2023

Målestokk: 1:200	Byggnr-/Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr	Formål.	Rev.	
Format: A4		10	A	PS	A10	002		C	NIELSTORP+ as arkitekter mnal interiørarkitekter mnil

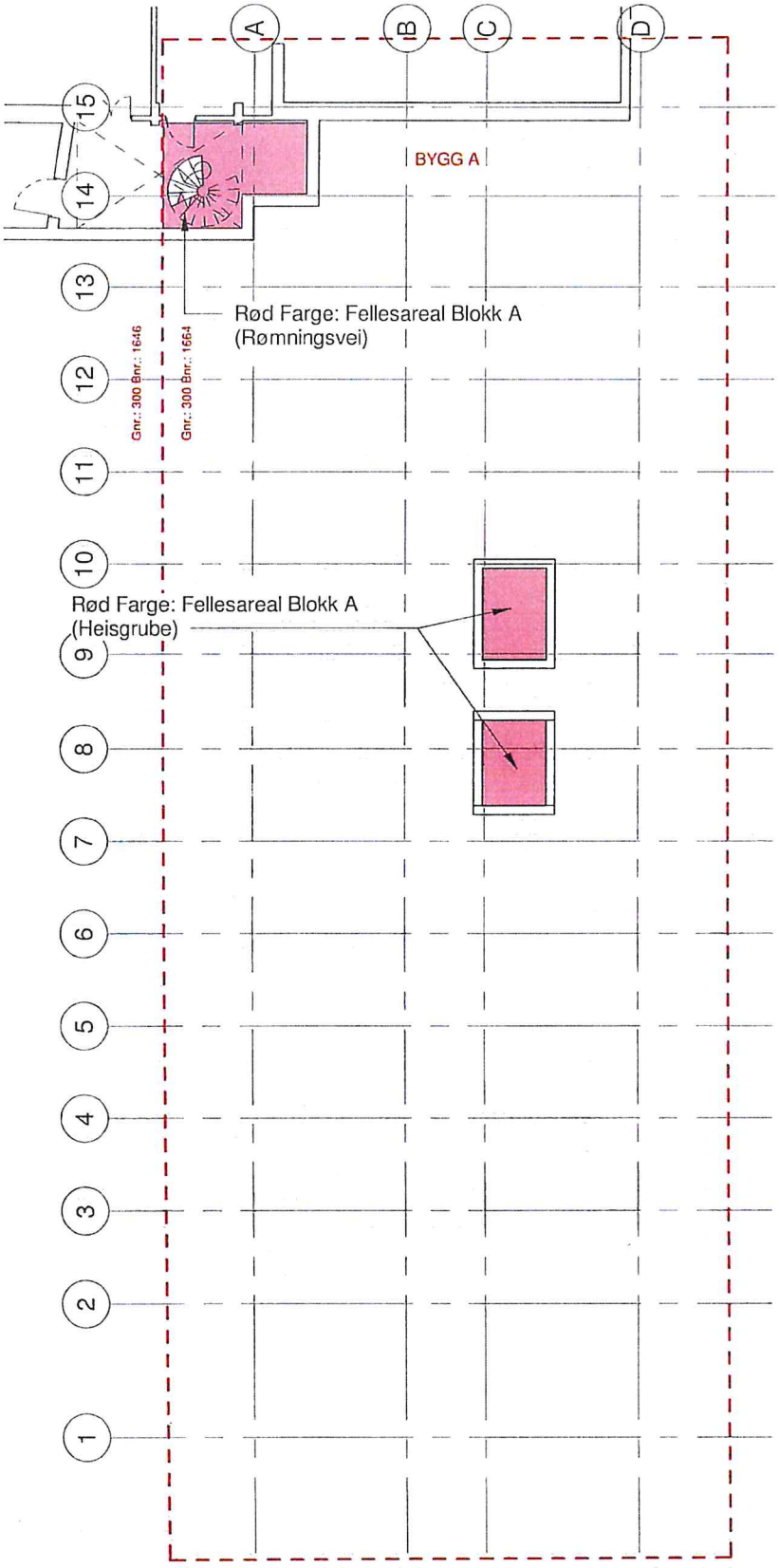




20. Mai 2022 PSC

Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan U2 Del 1 Rev: C 10.03.2023

Målestokk: 1:200	Byggnr-/Del	Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr	Formål.	Rev.	
Format: A4		U1	A	PS	AU1	002		C	NIELSTORP+ as arkitekter mnal interiørarkitekter mnil





20. Mai 2022 PSC

Cicignon Park, Blokk A G. Nr. 300, B. Nr. 1664. Fredrikstad kommune Plan U2 Del 2 Rev: B 10.03.2023

Målestokk: 1:200 Format: A4	Byggnr-/Del	Etasje U1	Fag A	Systemkode PS	Tegn.type AU2	Løpenr 002	Formål.	Rev. B	NIELSTORP+ as arkitekter mnal interiørarkitekter mnil

MOTTATT
11 APR 2022
Advokatfirma Mæland & Co AS
Kontorfellesskap
Advokat Steinar B. Ydestad

Kartverket

ADVOKATFIRMA MÆLAND & CO AS
STRANDGATEN 9
5013 BERGEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Mats Mæland - NG Development
Vår referanse: 2811764/18233168
Bestilling: C3 2022-04-05 6

Dato
05.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1018015	200	3.11.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	300	1494	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

ERKLÆRING OM GJENSIDIGE RETTIGHETER

Rett kopi bekreftes

Erklæringen gjelder for og skal tinglyses på gnr. 300, bnr. 1494, gnr. 300 bnr. 1645, gnr. 300 bnr. 1646, gnr. 300 bnr. 1647, gnr. 300 bnr. 1648, gnr. 300 bnr. 1649 og gnr. 300 bnr. 1650 i Fredrikstad kommune (0106).

Formålet med denne erklæring er å sikre at fradelinger fra gnr. 300, bnr. 1494 ikke skal medføre at det oppstår privatrettslige hindringer for fremtidig regulering og utnyttelse av området - eller for midlertidig bruk før området er omregulert.

Avtalen skal derfor sikre at eiendommene har gjensidig rett til å avtale og iverksette tiltak som sikrer høyest mulig utnyttelse av området på grunnlag av samlet plan (reguleringsplan). Avtalen skal også sikre at fellesarealer blir opparbeidet og allokert i samsvar med samlet plan uavhengig av eiendoms-grenser på grunnlag av fradelinger fra gnr. 300, bnr. 1494.

Undertegnede eier av gnr. 300, bnr. 1494 i Fredrikstad kommune, (heretter kalt grunneieren), gir herved nåværende og senere eiere av fremtidig utskilte parseller gjensidig rett til:

1. Vederlagsfritt (men ikke eksklusivt) å prosjektere og regulere området samt bygge ut infra-strukturen til eiendommene og foreta endringer av grenser og grensejusteringer -herunder også foreta fradelinger i samsvar med plan. Rettighetshaver skal også ha rett til å føre frem og ha liggende lednings- og kabelanlegg så som strøm, vann, avløp og overvann og annen infrastruktur over eiendommene som for eksempel bredbånd, telefonlinje, kabler for TV-signaler eller lignende. Rettighetshaver har rett til å overføre infrastrukturanleggene helt eller delvis til Fredrikstad kommune eller andre.

2. Tilknytning og bruk av infrastruktur på hverandres eiendommer. Partene skal ha uhindret rett til adkomst og bruk av eiendommene i forbindelse med prosjektering, bygging og senere driftsfase, herunder veirett for partene og deres rettsetterfølgere. Grunneieren skal kontaktes før gravearbeider igangsettes, og eventuelle skader på eiendommen skal utbedres av tiltakshaver. Veiretten gjelder for alminnelig ferdsel til og fra eiendommene, både kjørevei (inkl anleggsvei under byggearbeider) og gangvei – både som evt midlertidig vei før området bygges i hht ny reguleringsplan - og som permanent vei i hht ny reguleringsplan.

Retten er betinget av at rettighetshaveren dekker sin forholdsmessige del av opparbeidelse og det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien(e) i god stand.

4. Parkering på eiendommene i det omfang og med slik plassering som kommunen fastsetter gjennom rammetillatelse og/eller reguleringsplanen.

Før det er etablert permanente parkeringsplasser i hht reguleringsplan, omfatter rettigheten rett til midlertidig markparkering for all nødvendig parkering slik kommunen godkjenner.

Cao Kan (fnr.) eller hans rettsetterfølger har rett til å velge og allokere parkeringsplasser til parsellene på/fra de ulike eiendommene for oppfyllelse av reguleringsbestemmelsene.
I hele perioden står grunneier fritt til å foreta salg eller betinge seg leie for bruken av parkerings-plassene til markedspris, eller velge leie- salgspris basert på den forholdsmessige andel av opparbeidelseskostnadene for prosjektet/el. budsjetterte kostnader, lik summen av hele prosjektets samlede parkeringsbehov for eiendommene.

Doknr: 1018015 Tinglyst: 03.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Opparbeidelse og bruk av nødvendig areal til lek og annet uteopphold i hht kommunens krav og slik kommunen kan godkjenne. Rettigheten omfatter både midlertidige løsninger før området er omregulert og senere løsninger.
Cao Kan (fnr. .)) eller hans rettsetterfølgere har fortrinnsrett til å allokere uteomhusarealer på en eller flere parseller til en eller flere andre parseller og til å foreta grensejusteringer og også nye fradelinger for å oppfylle plankrav for bruk av arealet.

6. Å ha bebyggelse liggende nærmere felles eiendomsgrense enn 4 m eller halve bygningshøyden dersom kommunen gjennom rammetillatelse eller gjennom reguleringsplan kan tillate/fastsette dette.

Samtlige ovennevnte rettigheter skal være innbyrdes gjensidige for alle eiendommer som avtalen omfatter. Det foreligger i dag 3 mulighetsstudier for eiendommene og ingen av rettighetene skal kunne benyttes slik at de blir til hinder for eller reduserer utnyttelsesmulighetene i forhold til hva som følger av disse og i samsvar med reguleringsplan som bygger på enhver av mulighetsstudiene eller en kombinasjon av de føringer som fremgår av mulighetsstudiene.

Der ikke annet fremgår av denne erklæring eller er senere avtalt, har tiltakshaver rett til å kreve refusjon fra de øvrige eiendommer på grunnlag av fordelingsfaktorene iht. pbl. § 18-7.

Eier av gnr. 300, bnr. 1494 har fortrinnsrett til å benytte rettighetene i pkt. 1 og 2.

Denne erklæring er ikke til hinder for senere fradeling eller seksjonering av parsellene.

De rettigheter som i henhold til denne erklæring er tillagt eier av gnr. 300 bnr 1494 og senere eiere av fradelte parseller i Fredrikstad kommune, kan alene påberopes av disse.

Rettighetene tinglyses som en varig heftelse på eiendommen gnr. 300, bnr. 1494 og senere fradelte parseller (samtlige 7 eiendommer).

Erklæringen skal ikke slettes eller endres uten Regulering- og byggesakssjefens samtykke.

Bergen, 26.09.2016

For NG Development AS orgnr. 913 251 679
Ved styreleder Cao Kan

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): STAVLUND A/S	Plass for tinglysingsstempel TINGLYST DOKUMENTNR.: 1664409 14 FEB 2024 STATENS KARTVERK
Adresse: KIEKEBRYGGA 2-4	
Postnummer: 1607 | Poststed: FREDRIKSTAD	
Fødselsnr./Org.nr. 983 261 523 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ng Development AS	913251679

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107	Fredrikstad	300	1646		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

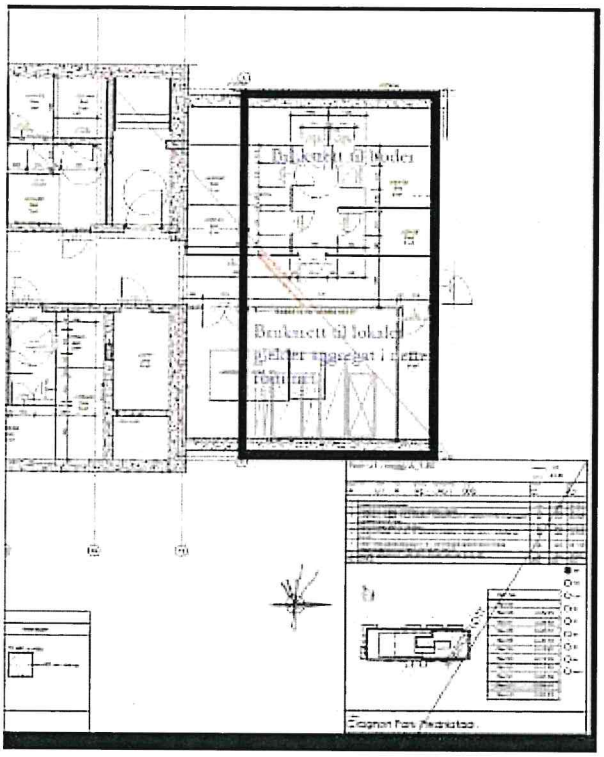
Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Sameiet Cicignon Park Bygg A	931 543 563

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
6/2-24	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Bruksrett til bodeareal og areal til aggregat i underetasjen (nord for boligblokken).



Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Fredrikstad 6/2 - 24	

TINGLYST
DOKUMENTNR. 0496409
14 FEB 2024
STATENS KARTVERK

Linn Elisabeth Fjermedal Field

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

GENERALFULLMAKT/ ERKLÆRING

Vedrørende Eiendommen : CP - Cicignon Park - Welhavens gate 7, 1606 Fredrikstad på Gnr. 300 Bnr. 1664 i Fredrikstad kommune

Som hjemmelshaver til ovennevnte eiendom gir vi med dette ugjenkallelig generalfullmakt til:

Nordic Group Holding AS, Org nr 988 694 010

Til følgende:

A. Byggemelde og/eller bruksendre seksjoner, eller fellesareal i eierseksjonssameiet på 300/1664.
B. Reseksjonere eierseksjonssameiet.
C. Dele, eller sammenføye seksjoner på 300/1664.
D. Foreta grensesjustering mot tilstøtende tomter.
E. Inngå avtaler om disponering av grunn over og/eller under bakken på egen og/eller andre tomter innenfor utbyggingsprosjektet Cicignon Park.
F. Planlegging om fremtidig bruk, bygging og reguleringsarbeid innenfor utbyggingsprosjektet Cicignon Park.
G. tinglysing av alle dokumenter, erklæringer m.m.
H. samt ethvert tiltak i forbindelse med utbygging/salg av eiendommer innenfor utbyggingsprosjektet Cicignon Park.

Dersom det av tinglysningsmessige, eller andre årsaker skulle være nødvendig, forplikter hjemmelshaver å gi sitt skriftlige samtykke til tinglysning av de dokumenter som måtte være nødvendig i forbindelse med ovennevnte handlinger/disposisjoner over eiendommen.

Nordic Group Holding AS, Org nr 988 694 010, kan tiltransportere sine rettigheter iht. dette dokument helt eller delvis til andre.

Fullmakten skal anses å være gitt av meg selv og skal omfatte senere hjemmelshavere til de seksjoner som er oppgitt i dette dokument. Fullmakten kan for så vidt gjelder punktene A, B, C og D tinglyses på den enkelte seksjon og kan overdras uten hjemmelshavers samtykke.

Nærværende generalfullmakt har ubegrenset gyldighet og varighet.

Sted/dato: Fredrikstad,

Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

ERKLÆRING

Eiendommen (adresse) Welhavens gate 7 , gnr 300 bnr 1646 i Fredrikstad kommune NG Development AS er hjemmelshaver, org.nr. 913 251 679.

Nordic Group Holding AS Org nr 988 694 010 skal ha følgende rettighet tinglyst på ovennevnte eiendom i Fredrikstad kommune.

Nordic Group Holding AS skal ha rett til å etablere volumeiendom under gnr. 300, bnr. 1646. Rettigheten gjelder rett til å etablere volumeiendom under eiendommen samt nedkjøringsrampe og andre installasjoner som er nødvendig for å gjøre bruk av volumet til biloppstillingsplasser, sykkelparkering, bodareal og ethvert annet formål som kan godkjennes i volumet under bakken.
Nordic Group Holding AS er ansvarlig for fradeling av volumeiendom under gnr 300 bnr 1646 i Fredrikstad kommune, og skal bære samtlige kostnader knyttet til dette.
Hjemmelshaver samtykker til at det etableres adkomst volumeiendom. Hjemmelshaver plikter å undertegne nødvendige dokumenter i forbindelse med fradeling av volumeiendom og etablering av adkomst til denne mv..

Rettigheten gjelder også alle eventuelle fradelte parseller, opprettede seksjoner og lignende.
Dersom det av tinglysningsmessige eller andre årsaker skulle være nødvendig, forplikter hjemmelshaver å gi sitt skriftlige samtykke til tinglysning av de dokumenter som måtte være nødvendig i forbindelse med ovennevnte handlinger/disposisjoner over eiendommen.

Fullmakten kan tinglyses på eiendommen og kan overdras uten hjemmelshavers samtykke.
Nærværende generalfullmakt har ubegrenset gyldighet og varighet.

Eiendomsstatus, ordre 9429253

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 1664	**Fnr:** 0	**Snr:** 58
Adresse:	Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	972.6 m²		

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:** 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare
Reguleringsplaner: 1134 Cicignon Park	**Vedtatt:** 16.06.2022	**Formål:** 1803 - Bolig, tjenesteyting 2015 - Gang- sykkelveg **Hensynssoner:** 540 - Hensyn grønnstruktur
Plandokumenter reguleringsplan: Reguleringsbestemmelser.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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 25.08.2026

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1664/0/58

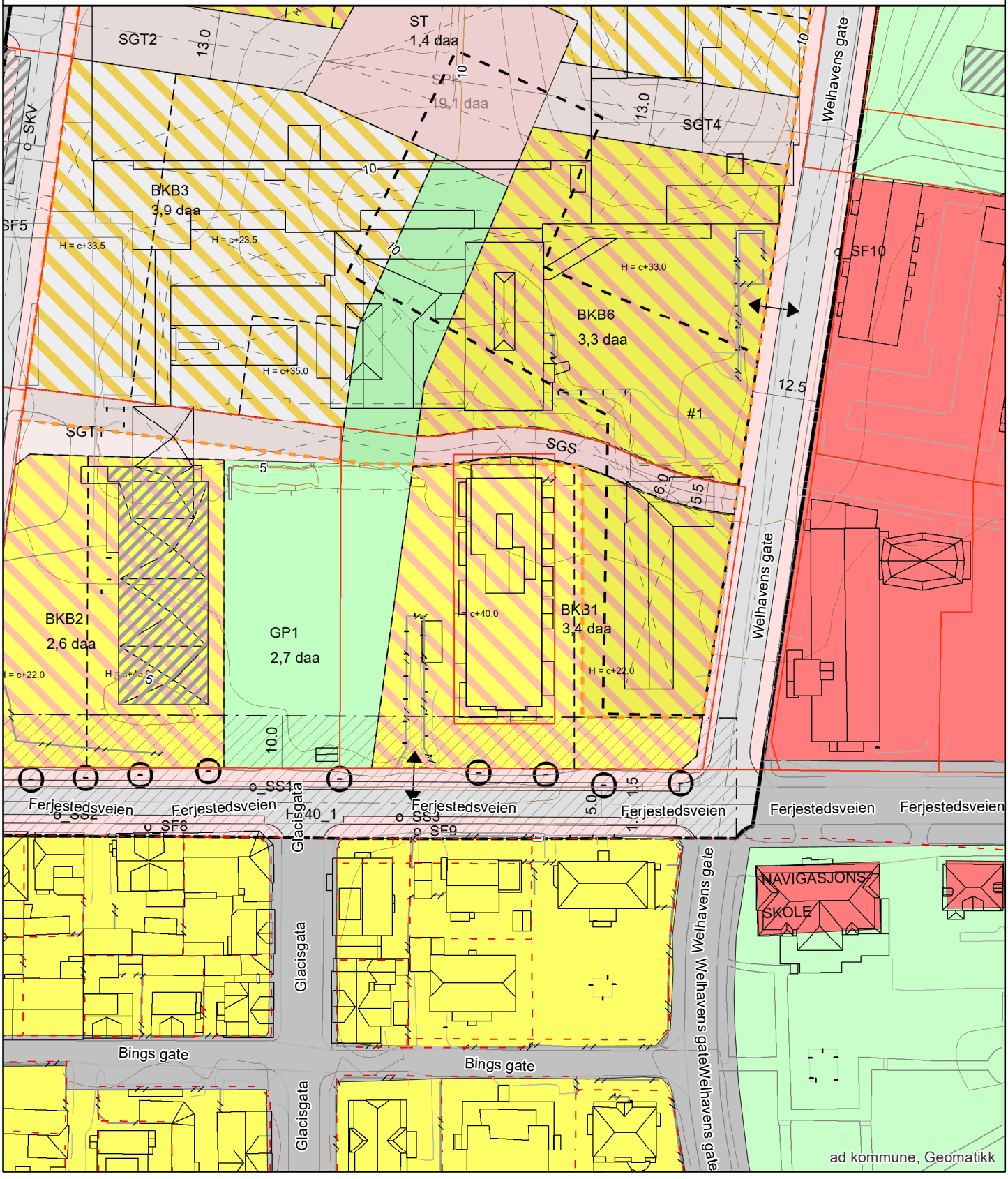
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-25

N

Planident: 1134
Ikrafttredelsesdato: 16.6.2022
Plannavn: Cicignon Park

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.



Fredrikstad kommune

Vedtatt dato: 16.06.2022
Dato for siste endring: 28.04.22

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Cicignon Park

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 3004_1134

Saksnummer 2015/10861

Reguleringsbestemmelser er vedtatt av Fredrikstad bystyre 16.06.2022, sak nr. 66/22

1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for bygging av boliger, med innslag av næring/forretning/tjenesteyting.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming (jf. pbl § 12-7 nr. 4)

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn for utforming av tiltak innenfor planområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for eventuelle behov for tilpasninger, også utenfor det aktuelle tiltaket eller eiendommen, som er nødvendig for å oppnå gode sammenhenger mellom tiltaket og det øvrige fysiske miljøet.

2.2 Estetisk utforming (jf. pbl § 12-7 nr. 1)

Ny bebyggelse og anlegg, herunder gatetun, torg og andre uterom, skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen.

Lange fasader skal behandles slik at man unngår monotoni.

Plassering av skilt og reklame skal dokumenteres ved tegninger som følger søknad om tillatelse til tiltak. Det tillates ikke skilt montert på møner, tak, gesimser og takutstikk.

Blokk A og B

De tidligere sykehusblokkene innenfor BKB1 og BKB2 skal være beslektede i form og uttrykk. Sykehusblokkene innenfor BKB1 og BKB2 skal ha beslektet fasadematerialе, slik at bygningene harmonerer med hverandre. Tilbygg skal utformes med volum og takform som tilpasser seg den opprinnelige bygningens form. Utforming av nye tiltak skal spille sammen med eksisterende anlegg med hensyn til fasadens vertikale og horisontale form og rytme.

2.3 Terrengbehandling og overvannshåndtering (jf. pbl § 12-7 nr. 4)

Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved søknad om tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen, som skal omfatte det aktuelle byggetrinnet, skal utarbeides i målestokk 1:500 og omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, uteplasser, lekeplasser, veier og vise terrengendringer samt vegetasjonsbevaring og etablering av ny vegetasjon i feltet.

Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement.

2.4 Automatisk fredete kulturminner (jf. pbl § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50 § 8.

2.5 Støy (jf. pbl §12-7, nr.3)

Grenseverdiene i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 (2021) gjøres gjeldende for byggeområder innenfor planen.

Til grunn for eventuelle avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om tillatelse.

Innenfor gul støysone tillates det ensidig orienterte leiligheter.

Unntak fra støykrav for fasade tillates for boenheter med fasade i gul støysone, forutsatt at disse er gjennomgående og med minst ett soverom vendt mot stille side alternativt at det er foretatt avbøtende tiltak med ventilasjon/fasade og innglasset balkong. Slikt unntak kan tillates for maksimalt 20 % av leilighetene i et felt.

2.6 Luftkvalitet (jf. pbl §12-7, nr.3)

Luftinntak til ventilasjonsanlegg skal ikke plasseres hvor luftforurensing overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Alternativt må luftinntak utstyres med godkjent filter for inntaksluft.

2.7 Fjernvarme (jf. pbl. § 12-7 nr. 8)

Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegget. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, tilbygg og bruksendring for byggetiltak over 1000 kvm BRA.

Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen, jf. Pbl. § 27-5 andre ledd. I vurderingen av hva som er miljømessig bedre skal Norsk Standard for klimagassberegning for bygninger, NS 3720, eller etterfølgende revisjoner, benyttes.

2.8 Støy og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen

I store bygg- og anleggsprosjekter skal det foreligge en plan for handtering av støy og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen før igangsetting av arbeider.

Tilgrensende naboer skal orienteres i forkant av spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner, med beskrivelse av tidsrom og eventuelle avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442 og T-1520.

3 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1-6)

3.1.1 Bebyggelsens plassering (jf. pbl. § 12-7 nr. 2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense.

Utkragede bygningsdeler utover byggegrense mot fortau/gate tillates ikke. Balkonger for sikring av uteareal for boliger kan likevel tillates utkraget over tilstøtende formål, inntil 1,5 meter fra vegglivet fra og med 3. etasje. Mot gatetun tillates balkonger på 1,5 m dybde fra og med 2. etasje.

3.1.2 Privat uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Minst halvparten av boenhetene skal ha minimum 5 m² privat uteoppholdsareal på balkong eller terreng.

3.1.3 Felles uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Det skal være minimum 10 m² felles uteareal per bolig. Arealet kan ligge på tak, terreng eller lokk på/over gateplan. Lekeplasser, gatetun og torg kan inngå i felles uteoppholdsareal.

Arealer brattere enn 1:3, arealer satt av til kjørevei, parkering for bil og sykkel, uteservering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med. Areal på terreng smalere enn 10 m skal ikke regnes med.

Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolverv.

3.1.4 Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Det skal være minimum 15 m² offentlig tilgjengelig uteareal per bolig. Arealet skal ligge på terreng.

Arealer brattere enn 1:3, arealer satt av til kjørevei, parkering for bil og sykkel, uteservering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med. Areal smalere enn 10 m skal ikke regnes med.

Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolverv.

3.1.5 Lekeplasser (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

I tilknytning til hvert av feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal det opparbeides sandlekeplass med minimumsareal på 100 m², maksimalt 50 meter i luftlinje fra bolig.

Maksimalt 400 m i luftlinje fra bolig skal det etableres en minst 2,5 daa stor nærmiljøpark (felt GP1). Maksimalt 200 m i luftlinje fra bolig skal det etableres en kvartalslekeplass på minst 1,0 daa.

Lekeplasser inngår ved beregning av felles og offentlig tilgjengelig uteareal.

3.1.6 Grad av utnytting (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA).

For bygninger med etasjehøyder over 3 meter, skal bruksareal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.1.7 Parkeringsnorm (jf. pbl. § 12-7 nr. 7)

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil i henhold til følgende bestemmelser:

Antall ordinære parkeringsplasser og parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede beregnes hver for seg og vil til sammen utgjøre totalt antall parkeringsplasser. Beregnet antall parkeringsplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).

	Ordinær parkering		Parkering for funksjonshemmede
Formål	Min. per boenhet	Maks. per boenhet	Min. per boenhet
Leiligheter		1,2	0,1
Formål	Min. per 100 kvm BRA	Maks. per 100 kvm BRA	Min. per 100 kvm BRA
Forretning, næring, kontor, bevertning og tjenesteyting		2	0,15
Formål	Min.	Maks.	Min.
Barnehage	0,1 per barn	0,2 per ansatt 0,25 per barn	0,05 per ansatt

Parkering skal etableres i parkeringskjeller. Der parkering etableres under bygning, kan maksimumsnorm avvikes. Parkering for funksjonshemmede tillates etablert på bakkeplan.

I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha framlagt felles infrastruktur for lading.
I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 prosent av parkeringsplassene ha framlagt infrastruktur for lading, der minst 10 prosent skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

Parkeringsplasser for sykkel:

Parkering	Min. per boenhet
Leiligheter < 50 kvm BRA	1
Leiligheter > 50 kvm BRA	2
	Min. per 100 kvm BRA
Forretning, næring, kontor og bevertning	2
Tjenesteyting	3
	min
Barnehage	1 per ansatt 0,1 per barn

Krav til utforming

a. Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg. Sykkelparkering skal plasseres på terreng, i førsteetasje eller i parkeringskjeller.

b. Minst 5 prosent av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.

c. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til barnehage, kontor og forretningsarealer skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.

3.1.8 Bebyggelse ved torget (jf. pbl. § 12-7 nr. 2)

Bebyggelse som ligger inntil torget (ST) skal ha inngangsplan på nivå med torget og være utadrettet mot torget, herunder ha innganger fra torget. Inngangsplanet skal fortrinnsvis benyttes til funksjoner som styrker torget som felles uterom.

3.1.9 Byggehøyder (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Maksimale byggehøyder er angitt med kotehøyde (H=c+ …) på plankartet for vertikalnivå 2.

Det tillates oppbygg på tak for tekniske installasjoner og heis- og trappeadkomst til tak med inntil 3 meter høyde over angitte kotehøyder, og inntil 15% av takflatens areal.

3.1.10 Omfang av detaljhandel (jf. pbl. §12-7 nr. 1)
Detaljhandel innenfor planområdet begrenses til 3000 kvm, i tråd med gjeldende kjøpesenterbestemmelse (§11.3 i kommuneplanens arealdel)

Enkeltstørrelse på butikkene begrenses til 1500 kvm, i tråd med §12.2 i kommuneplanens arealdel.

3.1.11 Enkeltsidige leiligheter (jf. pbl. §12-7 nr. 5)
Mer enn 15 % enkeltsidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

3.1.12 Små leiligheter
Maksimalt 40 % av leilighetene i et felt kan ha mindre enn 50 m² bruksareal.

3.1.13 Grønne flater
Utearealer og deler av yttertak skal tilrettelegges for etablering av vegetasjon, som kan gi fordrøyning ved nedbør og muligheter for dyrking av nyttevekster.

3.2 Kombinert formål bolig/tjenesteyting (felt BKB2, BKB4 og BKB6) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)
Innenfor felt BKB6, BKB2 og BKB4 tillates etablert blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

I felt BKB2 tillates også etablert visningssenter for teknologiske nyvinninger innen miljøvern og bærekraft.

Servicevirksomhet for beboere og lokalbefolkning, herunder kafè, kiosk med mer kan også etableres innenfor felt BKB2, BKB4 og BKB6. Servering og forretninger som for eksempel apotek, blomsterforretning og bakeri tillates i tilknytning til dagligvareforretninger. Handel knyttet til tjenesteyting/håndverksbedrifter kan tillates.

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA) og skal være maksimalt 9 000 m²-BRA i felt BKB2, maksimalt 9 000 m²-BRA i felt BKB4 og maksimalt 8 200 m²-BRA i felt BKB6.

Av dette tillates inntil 800 m²-BRA benyttet til andre formål enn bolig i hvert felt.

3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BKB3 og BKB5) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)
Felt BKB3 og BKB5 skal nyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Bebyggelsens hovedformål skal være bolig. Hovedformålet kan kombineres med et eller flere av underformålene forretning, tjenesteyting, næring, kontor og bevertning.

Forretning innenfor BKB3 og BKB5 begrenses til dagligvareforretning og strøkstjenlige forretninger som for eksempel apotek, blomsterforretning og bakeri.

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA) og skal være maksimalt 13 500 m²-BRA i felt BKB3.
For underformålene gjelder følgende arealbegrensninger for felt BKB3:

Forretning:	maks 3000 m²-BRA
Tjenesteyting:	maks 3000 m²-BRA
Næring:	maks 3000 m²-BRA
Kontor:	maks 2000 m²-BRA
Bevertning:	maks 3000 m²-BRA

Summen av areal til underformål skal ikke overstige 3 000 m²-BRA i felt BKB3.

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA) og skal være maksimalt 14 000 m²-BRA i felt BKB5.
For underformålene gjelder følgende arealbegrensninger for felt BKB5:

Forretning: maks 3000 m²-BRA
Tjenesteyting: maks 3000 m²-BRA
Næring: maks 3000 m²-BRA
Kontor: maks 2000 m²-BRA
Bevertning: maks 3000 m²-BRA

Summen av areal til underformål skal ikke overstige 3 000 m²-BRA i felt BKB5.

Samlet omfang av detaljhandel innenfor planområdet er begrenset til 3 000 m²-BRA, jf. § 3.1.10.

Dagligvareforretninger tillates dersom det er etablert trafikksikker gangadkomst til større boligområder. Gangavstanden skal ikke overstige 300 m fra inngangen til butikken til nærmeste bolig. Dagligvareforretninger tillates med bruksareal på inntil 1500 kvm.

Servering og forretninger som for eksempel apotek, blomsterforretning og bakeri tillates i tilknytning til dagligvareforretninger. Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates.

3.4 Bolig/tjenesteyting (felt BKB1) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)

Felt BKB1 skal nyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål med kombinasjonen bolig og tjenesteyting.

I felt BKB1 skal bebyggelsens hovedformål være bolig.

Det skal settes av areal til barnehage i felt BKB1 (felt A). Barnehagen skal ha minst 80 plasser i henhold til bestemmelse § 7.1 b i kommuneplanen.

Barnehagens uteareal skal tilfredsstille arealplanens krav til areal og kan ikke telle med i beregninger av uteoppholdsareal for boligene.

Minst halvparten av barnehagens uteareal skal være solbelyst kl. 12 ved sommersolverv.

Minst halvparten av barnehagens leke- og oppholdsareal skal være plassert i første etasje med direkte adkomst til utearealet.

Servicevirksomhet for beboere og lokalbefolkning, herunder barnehage, kafè, kiosk med mer kan også etableres innenfor felt BKB1.

Utnyttingsgrad beregnes i bruksareal (BRA) og skal være maksimalt 6 500 m²-BRA i felt BKB1.
Av dette tillates inntil 2 500 m²-BRA benyttet til andre formål enn bolig.

Handel knyttet til tjenesteyting/håndverksbedrifter kan tillates.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1.1 Formål (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Områdene skal nyttes til formål som angitt på plankartet.
Mindre justeringer av avgrensning mellom de ulike formålene kan tillates.

4.1.2 Vegstandard (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Veg med offentlig eierform, med tilhørende fortau, avkjørsler o.l. skal være utformet etter Fredrikstad kommunes veinorm.

4.1.3 Avkjørsler (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Avkjørsler til parkeringskjellere er vist på plankartet med symbol (pil). Plassering av symbolet er veiledende. Utforming og endelig plassering fastsettes i byggesak.

Ved avkjørsler til parkeringskjeller skal det være fri sikt i henhold til Fredrikstad kommunes veinorm. Innen frisiktområdet skal det være fri sikt over 0,5 m over planet mellom tilstøtende veier.

4.2 Parkeringshus/-anlegg (felt SPH) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Felt SPH kan nyttes til parkeringsanlegg under bakken.

Parkeringsanlegg under bakken kan etableres i ett eller flere plan.

Boder, sykkelparkering, tekniske rom og andre sekundære rom/funksjoner tillates som del av anlegget i felt SPH.

Parkeringshus med tilhørende ramper og liknende, inkludert boder, sykkelparkering, tekniske rom med mer, helt eller delvis under terreng, regnes ikke med i grad av utnytting.

Eksisterende kjellerarealer tillates opprettholdt. Dette gjelder også dersom de ligger utenfor felt SPH.

4.3 Kjøreveg (felt o_SKV) (jf. pbl. § 12-7 nr. 1 og 14)

Areal regulert til kjøreveg skal opparbeides som bygater, med tilhørende fortau, i henhold til plankartet. Alle kjøreveger reguleres til offentlig eierform.

4.4 Fortau (felt o_SF1 – o_SF11) (jf. pbl. § 12-7 nr. 14)

Alle fortau reguleres til offentlig eierform.

4.5 Torg (felt ST) og gatetun (felt SGT1 – SGT4) (jf. pbl. § 12-7 nr. 2 og 4)

Felt ST skal nyttes til torg og felt SGT1 – SGT4 skal nyttes til gatetun.

Torg og gatetun skal utformes som et sammenhengende bilfritt byrom tilgjengelig for alle. Utforming og materialbruk skal ha høy kvalitet og gjenspeile torgets og gatetunenes betydning som sentrale uterom.

Det skal etableres gang- og sykkelforbindelser, med bredde i henhold til Fredrikstad kommunes veinorm, gjennom gatetunene og over torget.

Varelevering kan tillates, men tilrettelegges slik at det gir minst mulig konflikt med myke trafikanter.

Bygninger rundt torget skal utformes slik at de styrker torget som felles uterom. jf. punkt 3.1.7.

Gulvet i torget skal ha steinheller eller gatestein som hovedmateriale.

Belegg og beplantning skal brukes for å differensiere ulike funksjonelle soner i uterommet.

Torg og gatetun skal møbleres slik at det innbyr til rekreasjon og opphold, med benker, beplantning, belysning samt aktivitetsfremmende og kunstneriske elementer.

Utomhusplan som viser utforming, materialbruk og møblering for torget og gatetunene skal inngå ved søknad om tiltak innenfor de tilgrensende feltene.

4.6 Gang-/sykkelveg (felt SGS) (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Felt SGS skal primært ha funksjon som gang-/sykkelveg, men opparbeides med en standard som tillater kjøring med utrykningskjøretøy, flyttebiler og liknende.

4.7 Sykkelanlegg (felt o_SS1 – o_SS3) (jf. pbl. § 12-7 nr. 14)

Felt o_SS1 – o_SS3 reguleres til sykkelanlegg i form av sykkelfelt.

Alle sykkelfelt reguleres til offentlig eierform.

5 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Park (felt GP1) (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Felt GP1 skal nyttes til offentlig tilgjengelig nærmiljøpark.

Etablering av mindre dammer/vannspeil og fordrøyningsanlegg for overvann skal etableres i grønnstrukturen.

Sandlekeplass for felt BKB1 og/eller felt BKB2, jf. punkt 3.1.4, kan tillates etablert i park GP1.

Det skal etableres gang- og sykkelforbindelse med bredde i henhold til Fredrikstad kommunes veinorm, mellom gatetun SGT1 og gang-/sykkelveg SGS gjennom park GP1.

Der arealer oppe på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

Gress: vekstjordlag 0,5 m
Busker: vekstjordlag 0,7 m
Trær: vekstjordlag 1,0 m

6 Bestemmelser til hensynssoner (pbl §§ 12-6, og 11-8)

6.1 Hensyn grønnstruktur (H540) (jf. pbl §§ 12-6, 11-8 c og 12-7 nr. 6)

Trær som skal bevares er vist med punktsymbol, og hensynssonene H540_1, som skal beskytte trærnes rotsone. Graving eller andre tiltak i hensynssonene må planlegges og utføres på en måte som er skånsom for trærne og deres røtter.

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde utforming (#1) (jf. pbl § 12-7 nr. 1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det bygges en gangforbindelse fra bakkeplan, oppover til taknivå, over hustakene og ned til bakkenivå.

Bredde på gangforbindelse kan være inntil 4,5 m utvendig bredde.

Gangforbindelsen fra bakkeplan kan suppleres med innvendig heis i bygning eller utvendig heis i bestemmelsesområdet.

Ved søknad om rammetillatelse som omfatter gangforbindelsen, skal det redegjøres for hvordan krav om universell utforming er løst.

7.2 Bestemmelsesområde utforming (#2) (jf. pbl § 12-7 nr. 1)

Bebyggelsen må være rektangulær i form, og ha en bredde og lengde som sammenfaller med byggegrensene innenfor bestemmelsesområde #2.

8 Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

8.1 Før igangsettingstillatelse (felt BKB1-6)

8.1.1 Overvann (jf. pbl 12-7, nr.10).

Plan for overvannshåndtering for byggetrinnet skal fremlegges senest ved søknad om igangsettingstillatelse

8.1.2 Renovasjon (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges en renovasjonsteknisk plan for bebyggelsen som søknaden gjelder.

8.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB1-6)

8.2.1 Støytiltak (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

I felt hvor støytiltak er nødvendig skal støytiltakene være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

8.2.2 Nærmiljøpark (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

Nærmiljøpark skal være opparbeidet i henhold til kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel for det enkelte felt, før det gis brukstillatelse for boliger innenfor feltet, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6.

8.2.3 Uteoppholdsareal (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

For BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal det opparbeides kvartalslekeplass, sandlekeplass og annet uteoppholdsareal innenfor hvert område i henhold til bestemmelsene i §§ 3.1.3 – 3.1.5 før det gis brukstillatelse for boliger innenfor det enkelte tilhørende felt.

8.2.4 Samferdselsformål (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

Samferdselsformål rundt hvert kvartal, som beskrevet i §§ 4.3 - 4.6, skal være opparbeidet for det enkelte felt før det gis brukstillatelse for boliger innenfor samme felt. Dette gjelder BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6.

8.2.5 Parkering (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger må minimumskrav til bilparkering og sykkelparkering være opparbeidet for det antallet boliger det søkes om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for.

Endringslogg

Rev.	Rev.dato	Kapittel/side	Beskrivelse av endring
01	04.11.2019	-	Første utgave
02	03.06.2020	-	Revidert planforslag, endringer er vist med rød skrift
03	25.02.2021	alle	Endret etter vedtak i planutvalget 24.09.2020 sak 92/20

04	22.03.2021	Punkt 3.1.1	Lagt inn ny setning, etter krav fra administrasjonen
05	22.03.2022	Punkt 2.5, 2.6, 2.8, 3.1.1., 3.1.7, 3.1.12, 3.1.13, 3.3, 3.4, 4.1.3, 4.2, 5.1, 7.2,	Støy, luftkvalitet, bebyggelsens plassering, parkeringsnorm, leilighetsfordeling, grønne flater, kontorareal, barnehage, frisikt i avkjørsler, kjellerareal, park, nytt bestemmelsesområde.
06	28.04.2022	Punkt 3.2 og 3.4	Fjernet bestemmelser om dagligvareforretning fra punkt 3.2 og 3.4. Endret "handel knyttet til næring/håndverksbedrifter" til "handel knyttet til tjenesteyting/håndverksbedrifter" i punkt 3.2 og 3.4

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1664/0/58

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-25

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1664/0/58

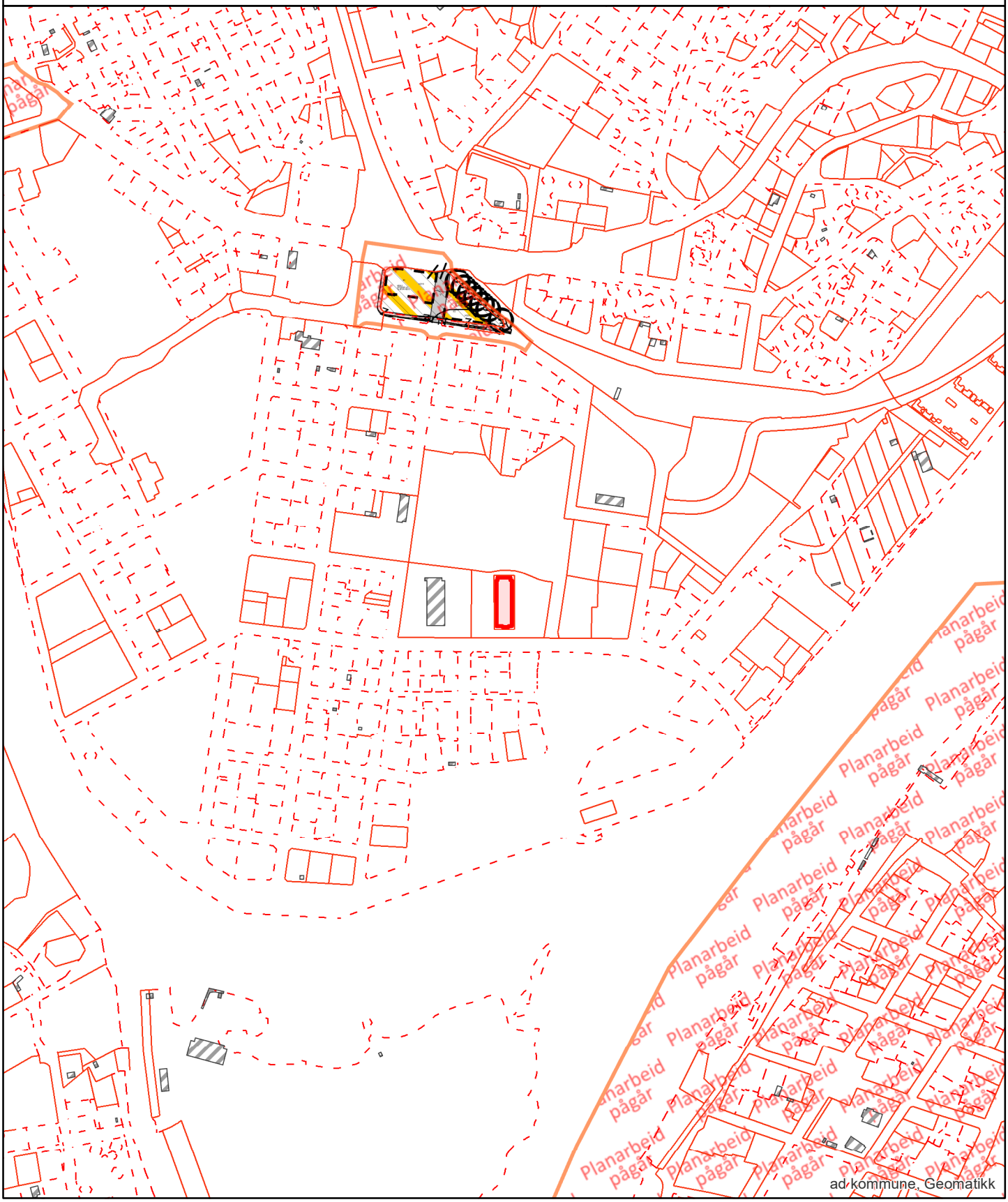
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-25

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Grunnkart

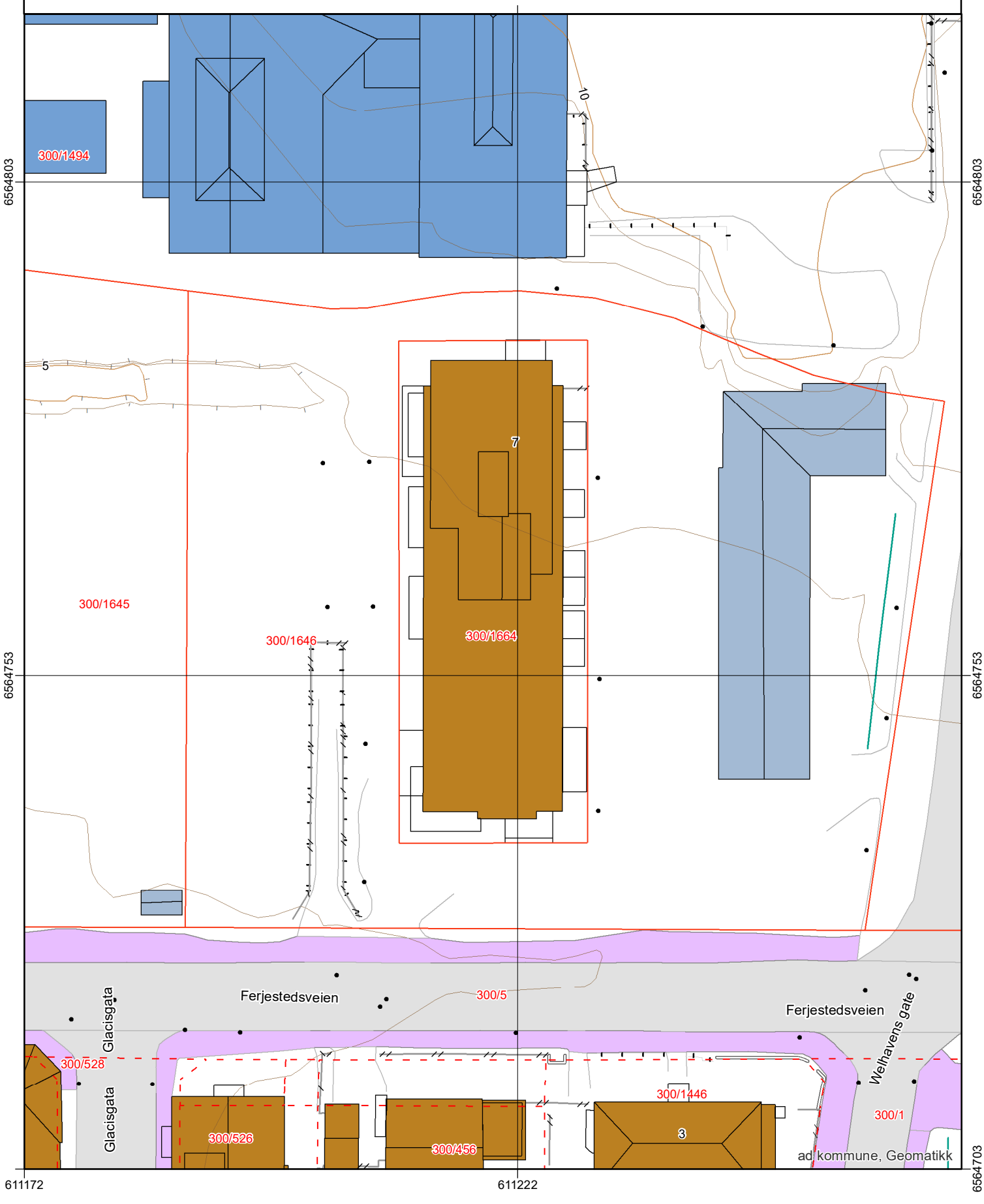
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1664/0/58

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-08-25

N

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



Oversiktskart

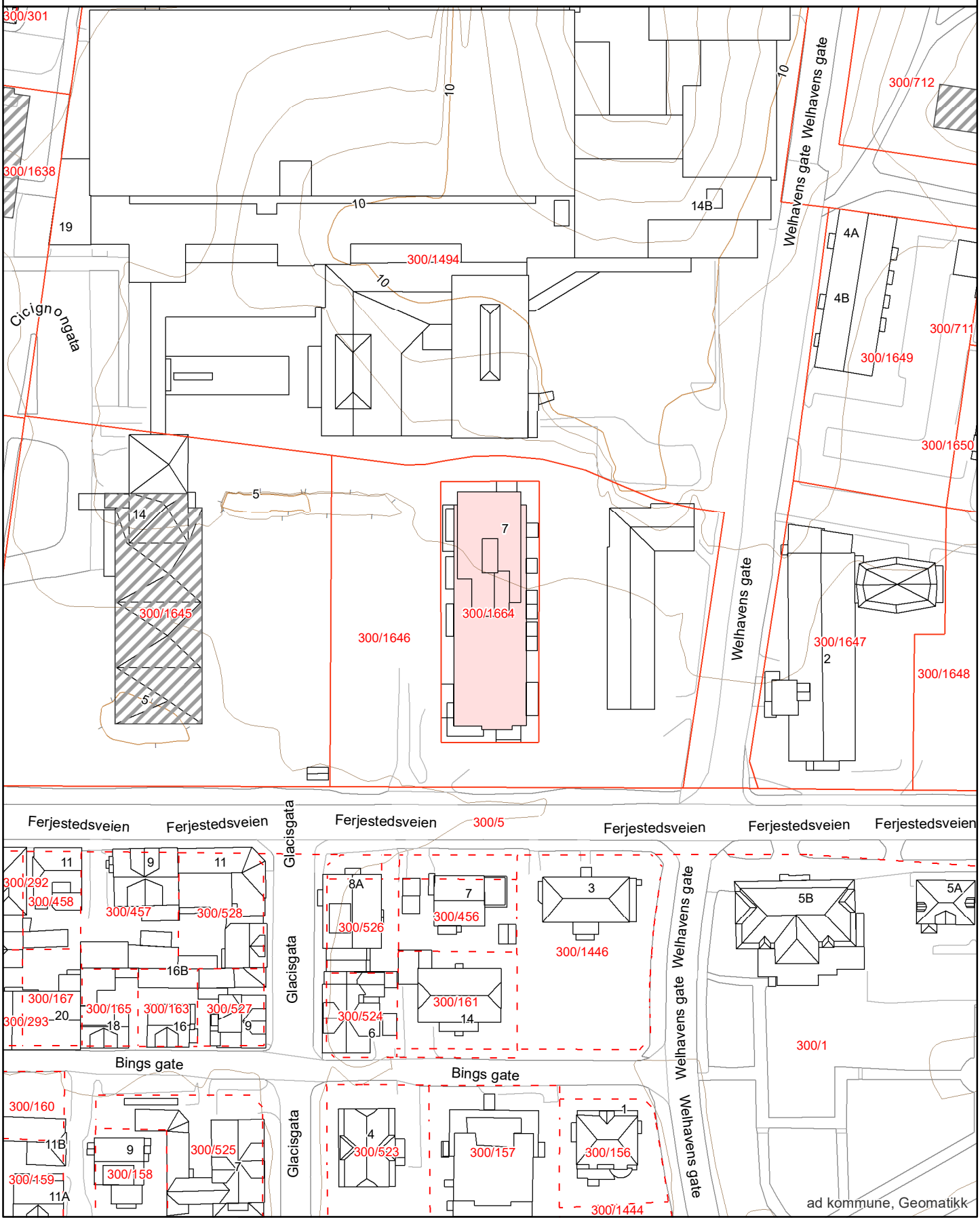
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1664/0/58

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-25

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1664/0/58

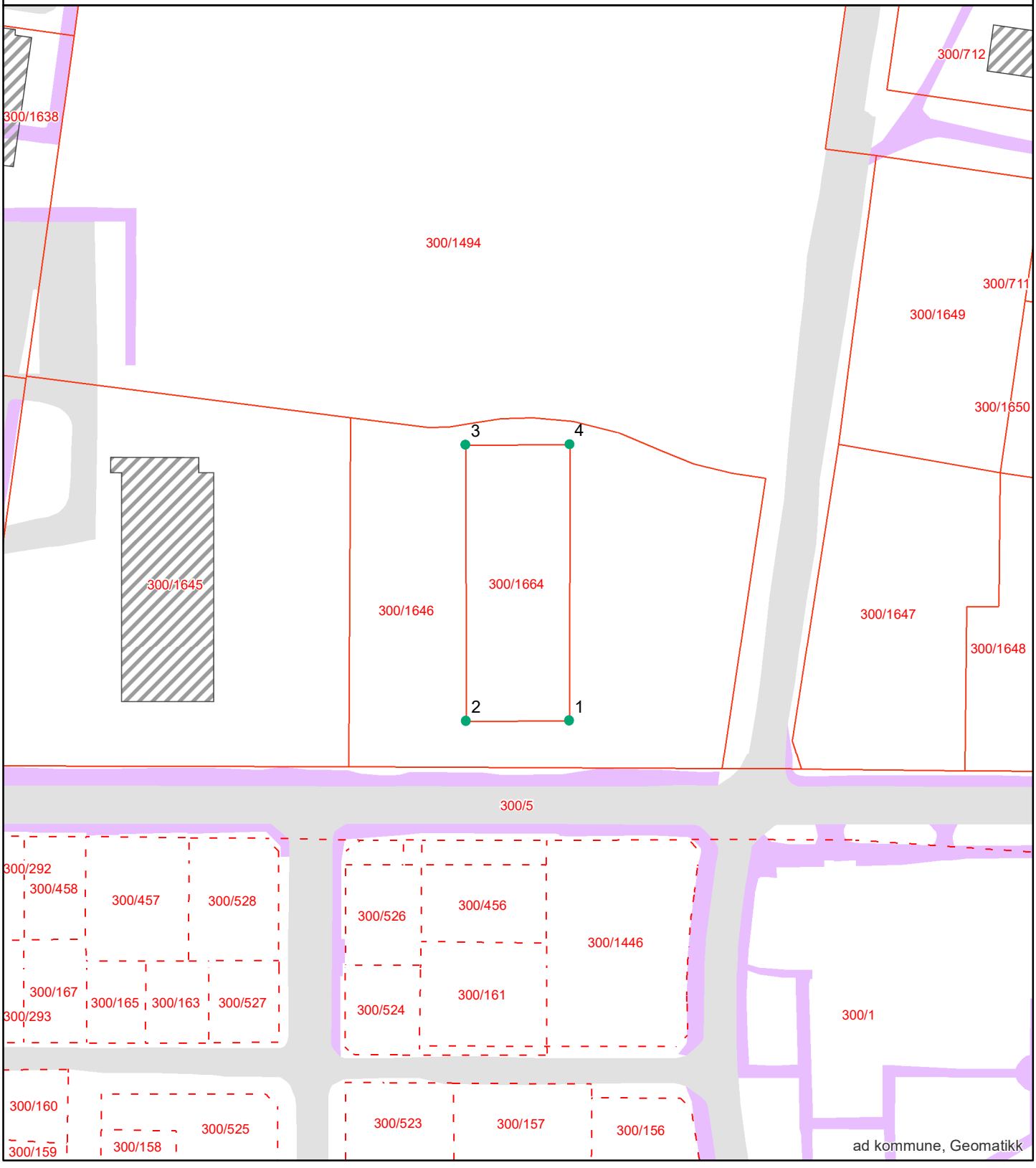
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-25

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 25.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564736.52276	611229.071363	Ikke spesifisert	19.06	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564736.49035	611210.02679	Ikke spesifisert	50.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564787.38385	611209.95066	Ikke spesifisert	19.17	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564787.45602	611229.102038	Ikke spesifisert	50.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/1664/0/58

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	20.04.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
NG DEVELOPMENT AS	913251679	H - Hjemmelshaver		Christies gate 14	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	30.03.2023	30.03.2023	Sak 2023/5335	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300894089	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300894089: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	5 319.0
Antall boenheter	62	BRA Annet	241.0
Antall etasjer	10	BRA Totalt	5 560.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.10.2018	20.06.2021
IG - Igangsettingstillatelse	29.10.2019	29.06.2021
EB - Endre bygningsdata	20.06.2021	20.06.2021
EB - Endre bygningsdata	20.06.2021	20.06.2021
EB - Endre bygningsdata	20.06.2021	20.06.2021
EB - Endre bygningsdata	20.06.2021	20.06.2021
EB - Endre bygningsdata	20.06.2021	20.06.2021
EB - Endre bygningsdata	20.06.2021	20.06.2021
EB - Endre bygningsdata	20.06.2021	20.06.2021

EB - Endre bygningsdata	20.06.2021	20.06.2021
EB - Endre bygningsdata	20.06.2021	20.06.2021
EB - Endre bygningsdata	21.06.2021	21.06.2021
EB - Endre bygningsdata	21.06.2021	21.06.2021
EB - Endre bygningsdata	29.06.2021	29.06.2021
EB - Endre bygningsdata	10.02.2022	10.02.2022
EB - Endre bygningsdata	16.03.2022	16.03.2022
EB - Endre bygningsdata	12.05.2022	12.05.2022
EB - Endre bygningsdata	09.11.2022	09.11.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	31.05.2023	13.03.2025
EB - Endre bygningsdata	26.06.2023	26.06.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0804	47.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	669.0	0.0	669.0	0.0
H09	0	0.0	241.0	241.0	0.0
H04	8	580.0	0.0	580.0	0.0
H03	8	580.0	0.0	580.0	0.0
H01	6	585.0	0.0	585.0	0.0
H02	8	580.0	0.0	580.0	0.0
H06	8	580.0	0.0	580.0	0.0
H05	8	580.0	0.0	580.0	0.0
H08	8	582.0	0.0	582.0	0.0
H07	8	583.0	0.0	583.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Welhavens gate	7		1606 FREDRIKSTAD

Eiendomsrapport

Rapportdato : 25.8.2026

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 / 1664 / 0 / 58

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

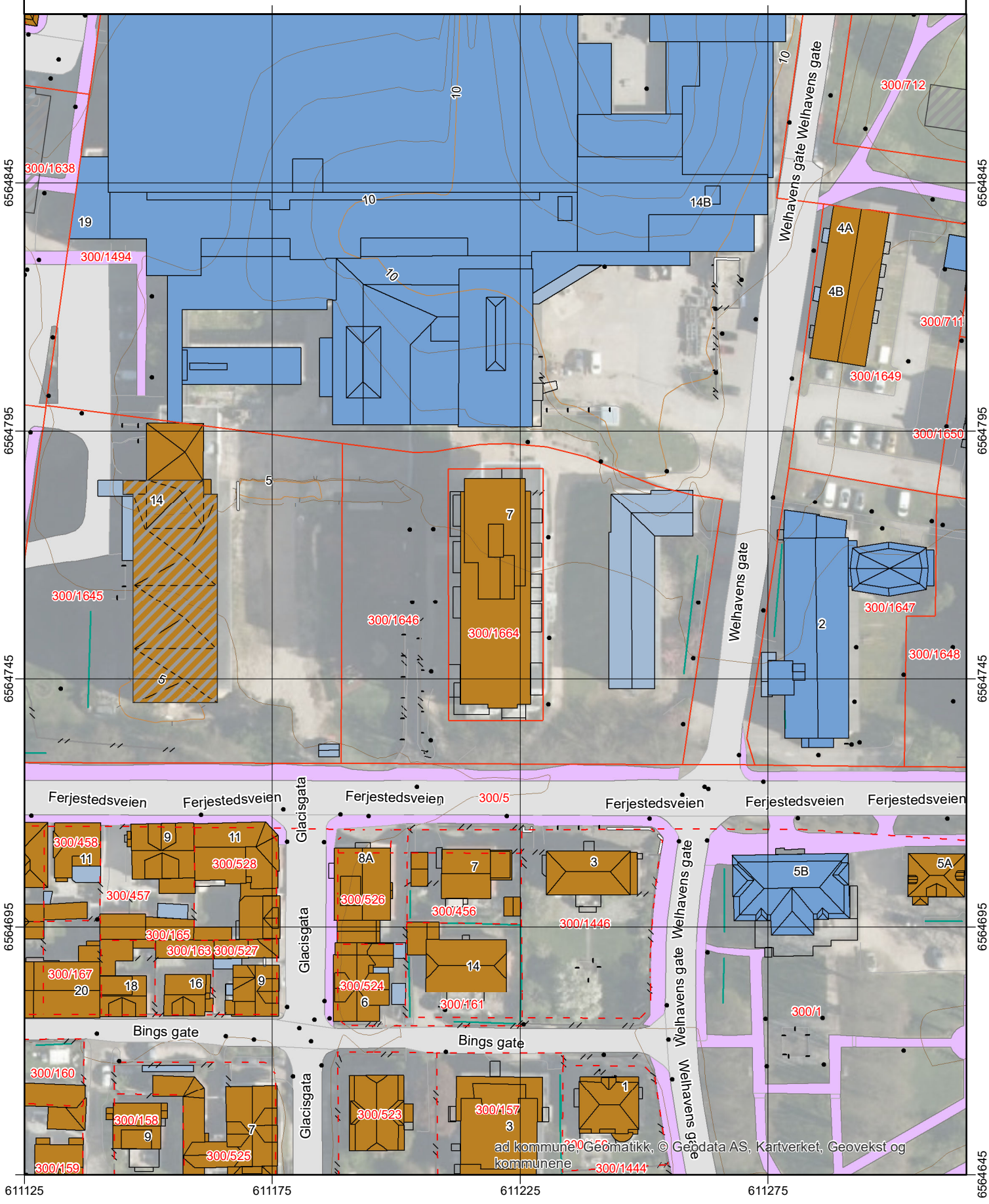
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1664/0/58

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-25

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,26.08.2026

Til informasjon!

Eiendom: 300/1664/0/58 Welhavensgate 7

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

FREDRIKSTAD KOMMUNE

NIELS TORP+ ARKITEKTER AS

Postboks 5387 Majorstua
OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2018/9830-102-139025/2023-KMAG	300/1645	31.05.2023

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4 jfr.§ 21-10.

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	110/23

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 26.04.2023, 11.05.2023 og 26.05.2023 (jfr. Byggesaksforskriften § 8-1) for:

Adresse: Cicignongata 19
Gnr. 300 Bnr. 1645 Fnr.

Arbeidets art: Ombygging og bruksendring av blokk A og B

Brukstillatelsen gjelder for **Blokk A unntatt 9.etasje med tilhørende uteoppholdsarealer**

I følge fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig søker er det registrert følgende gjenstående arbeid:

- Rekkverk/dekker på 22 balkonger og 2 markterrasser.
- Belegning gangvei til innganger mot øst og beplantning av gress.

Gjenstående arbeid skal være utført innen: **01.07.2023**

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 98 Bankkonto: 5122 05 77000

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Kariann Magnussen
overingeniør

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Cicignon Park Bygg A torsdag 16.04.2026 kl. 19:00 - Frederik II videregående skole (avdeling Cicignon), rom 3122, inngang fra Dronningens gate.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ André Danielsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ André Danielsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anders Davidsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 48
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 48

Av 63 seksjoner eies og representeres 36 av NGD Blokk A AS.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 0,- ble godkjent

5. Andre saker - Beslutningssaker

5.1 Futurehome

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.2 Norgespris for fjernvarme

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Tv og Internett løsning

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.4 Kommunikasjonskanal

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med at det opprettes en e-postkanal for bedre informasjonsflyt.

5.5 Representasjon av seksjonseiere i styret

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Heiser i sameiet

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.7 Hagekomité

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt. Ansvarlig for Hagekomité er Jeanette Forsberg.

5.8 Sommerfest 2026

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Andre saker - Orienteringssaker

6.1 Tilstrekkelig tid til gjennomføring av årsmøtet

Vedtak:
Tas til orientering.

6.2 Sette opp ladere til el-bil

Vedtak:
Tas til orientering.

6.3 Oppslagstavle

Vedtak:
Tas til orientering.

6.4 Rengjøring av balkonger

Vedtak:
Tas til orientering.

6.5 Søppeldunker

Vedtak:
Tas til orientering. Jeanette Forsberg er ansvarlig for å kontakte kommunen.

6.6 Fugler

Vedtak:
Tas til orientering.

6.7 Renhold av fellesarealer

Vedtak:
Tas til orientering.

Protokoll for Sameiet Cicignon Park Bygg A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	André Danielsen (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Anders Davidsen (sign.)	20.04.2026

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**27 329**	**182 455**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	161 285	-155 126
B. Endring arbeidskapital	**161 285**	**-155 126**
C. Arbeidskapital	**188 614**	**27 329**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	397 380	335 681
Kortsiktiggjeld	-208 766	-308 352
C Arbeidskapital	**188 614**	**27 329**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Cicignon Park Bygg A

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	852 791	680 546	833 250	962 000
Sum leieinntekt		**852 791**	**680 546**	**833 250**	**962 000**
Sum inntekt		**852 791**	**680 546**	**833 250**	**962 000**
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		265 597	224 296	182 000	280 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	9 886	220 141	204 000	185 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	3	242	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	0	1 318	2 000	0
Reparasjon og vedlikehold	5	93 593	124 297	119 000	130 000
Revisjonshonorar		7 745	7 060	6 000	8 000
Forretningsførerhonorar		93 510	82 500	94 000	98 000
Andre honorar	6	1 950	725	0	0
Kontorkostnad		547	69	0	0
TV/bredbånd		86 184	69 066	77 000	110 000
Forsikringer		133 593	107 324	134 000	147 000
Andre kostnader	7	3 713	3 718	4 000	4 000
Sum kostnad		**696 561**	**840 515**	**822 000**	**962 000**
Driftsresultat		**156 230**	**-159 969**	**11 250**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 054	4 843	0	0
Netto finansposter		**-5 054**	**-4 843**	**0**	**0**
Årsresultat		**161 285**	**-155 126**	**11 250**	**0**
Overført sameiekapital		161 285	-155 126	0	0
SUM OVERFØRINGER		**161 285**	**-155 126**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Cicignon Park Bygg A

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		1 210	1 346
Andre kortsiktige fordringer		1 435	0
Forskuddsbetalte kostnader		177 894	155 121
Innestående konsernkonto og bank		216 841	179 214
Sum omløpsmidler		**397 380**	**335 681**
SUM EIENDELER		**397 380**	**335 681**

Balanse 2025 Sameiet Cicignon Park Bygg A

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		188 614	27 329
Sum opptjent egenkapital		**188 614**	**27 329**
Sum egenkapital	**8**	**188 614**	**27 329**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 435	0
Leverandørgjeld		174 296	279 855
Annen kortsiktig gjeld		33 036	28 496
Sum kortsiktig gjeld		**208 766**	**308 352**
Sum gjeld		**208 766**	**308 352**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**397 380**	**335 681**

Sted:_____ Dato:_____

Sonja Cao Styreleder	Espen Høigaard Bjerke Styremedlem	Kan Cao Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 62 boligseksjoner og en næring.
Eiendommen er oppført på gnr 300, bnr 1664 i Fredrikstad kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Fremtind Forsikring, polise nummer 31906791.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	695 576	565 776
3610 Oppstartskapital	15 000	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	142 215	114 770
Sum	**852 791**	**680 546**

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	56 250
6341 Brannalarm	9 886	14 673
6361 Fast renhold	0	130 469
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	18 750
Sum	**9 886**	**220 141**

Note 3 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Epost i Bonabo	242	0
Sum	**242**	**0**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 318
Sum	**0**	**1 318**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	11 063	0
6603 Vedlikehold elektro	1 434	9 375
6611 Vedlikehold heiser	61 372	68 896
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 725	18 170
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	27 856
Sum	**93 593**	**124 297**

Note 6 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 950	725
Sum	**1 950**	**725**

Konto 6714 gjelder sending av varsel.

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	0	244
7770 Betalingskostnader	1 202	940
7773 Omkostninger innkreving	2 511	2 530
7795 Husleietap	0	3
Sum	**3 713**	**3 718**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	27 329	161 285	188 614
Sum opptjent egenkapital	**27 329**	**161 285**	**188 614**
Sum egenkapital	**27 329**	**161 285**	**188 614**

CICIGNON
PARK

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET CICIGNON PARK BYGG A, FREDRIKSTAD.

02.05.2023

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er: Sameiet Cicignon Park Bygg A, Fredrikstad

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 300, bnr. 1664 i Fredrikstad kommune.

1-2 Forretningskontor:

(1) Forretningskontoret er i Fredrikstad kommune.

2-1 Sameiet:

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr. 300 bnr. 1664 i Fredrikstad kommune i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 62 boligseksjoner og en næringsseksjon oppført som blokkbebyggelse. Disse seksjonene er fordelt på ett bygg.

(3) Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

(4) Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(5) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.

(6) Det er planlagt at sameiet om noen år kan utvides med flere bygg/boligseksjoner og næringsseksjoner. I dette tilfelle vil det kreves reseksjonering og samtykke fra alle seksjonseiere. Alle seksjonseiere har ved første gangs kjøp forpliktet seg til å samtykke til senere

reseksjonering, og til å signere på alle nødvendige dokumenter for å få gjennomført en utvidelse av sameiet. Denne forpliktelse gjelder også nye seksjonseiere dersom eierseksjoner er resolgt/videresolgt innen utvidelse/reseksjoneringen finner sted.

Denne forpliktelse kan utbygger tinglyse på eiendommen/de enkelte eierseksjonene. Planene kan endres slik at sameiet ikke blir utvidet. Denne vurdering ligger på utbygger alene. Sameiet og den enkelte eierseksjonshaver har plikt til å samtykke overfor utbygger til at utbygningspotensiale for Cicignon Park blir utbygd. Utbygger har etter denne vedtekten ugjenkallelig fullmakt uten tidsbegrensning til å foreta fradelinger, reseksjonering, deling av eiendommen, utvidelse og opprettelse av nye boenheter/ næringsseksjoner/ eierseksjonssameier og videre utbygning av eiendommen uten at sameiet kan kreve vederlag for tomtearealer eller bruken av arealene på annen måte.

2-2 Fellesareal:

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v:

(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Det er selger av seksjonen som betaler gebyret.

(2) Seksjonseier plikter å underrette sameiet og forretningsfører skriftlig om utleie. Leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøter og av styret.

4-1 Rett til bruk:

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, dog slik at næring skal ha enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene og bolig ha enerett til å bruke andre bestemte deler av fellesarealene. Dette gjelder ikke bruk av felles atkomstveier, inn- og utganger og rømningsvei over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap og/eller allmennheten, herunder innvendig grøntareal.

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet, eller fra styret der det er tilstrekkelig. Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8

(4) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering i h.h. til eierseksjonens bestemmelser.

(5) Noen av eierseksjonene kan få privat hageareal som hører til sin bruksenhet. Brannvesen må ha tilgang til sameiets bygninger via det samme private hageareal. Det må derfor ikke monteres eller plasseres gjenstander på dette private hagearealet som ikke lett og raskt kan fjernes av en (1) person for hånd.

(6) Sameiet har utvendige fellesarealer som til enhver tid må være tilgjengelig for eventuell nødvendig bruk for brannvesen eller annet utrykningskjøretøy. På dette areal må det ikke plasseres gjenstander som kan hindre tilgang for disse.

(7) Gårdsrommet er forutsatt benyttet også av fremtidige bygg på feltet.

(8) Det er fastsatt ordensregler for sameiet ved etableringen. Endringer i ordensreglene besluttes av årsmøtet.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med følgende vilkår: Samtykke til husdyrhold omfatter kun to (2) dyr.

En seksjonseier som ønsker å holde flere dyr må søke styret om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor seksjonseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere. Dog kan en seksjonseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere.

(2) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere/beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og eventuelle politivedtekter.

(ii) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område

(iii) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(iv) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller sameiets eiendom.

(v) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge seksjonen og fravike boligen, jfr. sameiets vedtekter kapittel 10.

(3) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Generell regulering av kjøring og parkering:

(1) Trafikk og parkering skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller unødvendig forstyrrelser.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-2.

5-2 Organisering av parkering og sportsboder

(1) Parkering løst i forbindelse med byggesøknad kan endres underveis og ved senere byggetrinn av Cicignon Park. Garasjeanlegg er planlagt i seinere byggetrinn. For det tilfelle at det opparbeides volumeiendom på hele eller deler av sameiets eiendom, tilfaller denne eiendommen utbygger eller den som utleder rett fra utbygger, vederlagsfritt. Utbygger avgjør organiseringen av parkeringsplasser mv. som etableres i volumeiendommen/anleggseiendommen. Utbygger står da samtidig fritt med hensyn til å tilby parkeringsplasser for salg, utleie eller ved drift av eiendommen på annen måte som utbygger finner hensiktsmessig.

(2) Sameiets sportsboder er plassert i arealer i kjelleren i sameiets eiendom. Hver boligseksjon har bruksrett til 1 sportsbod, dersom leiligheten ikke er solgt med innvendig sportsbod i leiligheten. Utbygger forestår tildeling av bruksrett til sportsboder, enten som del av sameiets fellesareal eller som tinglyst tilleggsdel til leiligheten eller ved at denne er del av leilighetens hoveddel.

(3) Bruksrett til sportsboder kan ikke omsettes særskilt. De følger boligseksjonen ved salg.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 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 slikt som:
a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

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

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og 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) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens §34.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer:

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Dette gjelder også for fellesarealer som tjener eiendommen, men som ligger på andre eiendommer innenfor planområdet Cicignon Park (PLANID 1134). Slik som for eksempel utvendige gangveier, grøntarealer, lekeplasser og innvendige rom til bruk for beboerne i sameiet. Videre innebærer felles bruk av funksjoner at sameiet tillater kabel, kanalføring og liknende igjennom fellesarealer og vedlikehold av dette for øvrige eiendommer innenfor planområdet.

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, jfr punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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 eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skalper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Ved fordeling av vedlikeholdskostnader over felleskostnadene for den enkelte seksjonseier, skal det gjøres en forholdsmessig fordeling slik at Boligdelen eksklusivt bekoster de deler av fellesarealene som faller inn under boligdelens enerett til bruk, og tilsvarende for de deler av fellesarealene som faller under Næringsdelens eksklusive bruk.

6-4 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv:

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre (seksjonseierens vedlikeholdsansvar), jfr. særlig ovenfor punkt 6-1, skal seksjonseieren betale egenandelen.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7.1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen – hoveddelen:

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i hoveddelen, dersom (på vilkår av at):

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.

b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av hoveddelen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører til bruksenheten (terrasser, balkonger, boder, uteareal mv):

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (uterom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiet v/ styrets skriftlige forhåndsamtykke. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens eventuelle innvendige tilleggsarealer

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens areal.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde bruksenhetens tilhørende rom og annet areal som hører bruksenheten til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.

8-2 Generelle vilkår:

Retningslinjer for installasjon/montering av vind- og solavskjerming på balkonger/verandaer/terrasseplattinger/installasjon av varmepumpe:

(1) Alle seksjoner kan fritt installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier.

(2) Det er ikke tillatt å installere/montere film som skal hindre innsyn innvendig eller utvendig på rekkverk.

(3) Alle seksjoner kan installere/montere terrassemarkise på balkonger/terrasseplattinger. Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/montering bekostes av den enkelte seksjonseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting.

(4) Alle solscreens og markiser skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag):

Fargekoder for beslag, solscreens og markiser må innhentes fra styret.

Installasjon av varmepumpe/kjøleanlegg med uteenhet er i utgangspunktet ikke tillatt. Installasjon skal søkes til styret.

Retningslinjer for montering/oppsetting av reklameskilt for næringsseksjoner i sameiet:

(1) Det er tillatt for næringsseksjonene å sette opp reklameskilt på fasadevegg, og som har til hensikt å markedsføre selskapet. Skiltingen skal være i tråd med godkjent skiltplan fra Fredrikstad kommune eller som en enkeltstående godkjenning fra Fredrikstad kommune.

8-3 Gjennomførte forandringer:

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeidene.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:
(i) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.
(ii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt.
(iii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier med mindre annet er særskilt avtalt.

9. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

9-1 Mislighold:

(1) 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.

9-2 Pålegg om salg:

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9-3 Fravikelse:

(1) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret – sammensetning:

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Årsmøtet kan vedta at styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Vederlag utbetales etterskuddsvis.

10-2 Styremøter:

(1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som 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 styremøtet 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets oppgaver:

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

10-4 Styrets beslutningsmyndighet:

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med 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.

10-5 Inhabilitet:

(1) 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.

10-6 Representasjon og fullmakt:

(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 å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

11. Årsmøtet

11-1 Myndighet:

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet 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.

11-2 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 innlevering av 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.

11-3 Innkalling til årsmøte:

(1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret 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 ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

(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 11-2, 1. avsnitt.

11-4 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
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig 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.

11-5 Hvem kan delta på 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

11-6 Møteledelse og protokoll:

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke 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 en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

(1) I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 utover 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 utover vanlig forvaltning.
d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene.

11-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

(2) Hvis tiltakene etter forrige avsnitt 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.

11-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder:

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

11-12 Inhabilitet:

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående 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 eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

12. Forholdet til eierseksjonsloven:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

13. Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg endringer knyttet til ferdigstillelse av prosjektet Cicignon Park.

13-1 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Cicignon Park" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 1000 leiligheter. Cicignon Park A er planlagt utbygd med 62 leiligheter og 1 næringsseksjon. Utbygger, evt. den utbygger utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Utbyggingen kan bli delt opp i flere byggetrinn/sameier.

Utbygger har som utbygger av eiendommene innenfor planområdet Cicignon Park (PLANID 1134) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med

utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Cicignon Park.

13-2 Reseksjonering

Det er planlagt å bygge ytterligere ca. 20 bygninger med til sammen ca. 1000 leiligheter/seksjoner på eiendommen. Det kan derfor bli nødvendig med reseksjonering.
Det tas imidlertid forbehold om annen organisering om utbygger anser dette som hensiktsmessig.

Alle sameiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere reseksjonering/endringer vedrørende slik endringer, og signere reseksjoneringsbegjæring samt medvirke til at eventuelle panthavere samtykker til reseksjoneringen. Kostnadene ved reseksjoneringen skal dekkes av utbygger. Denne bestemmelse kan ikke endres av sameiermøtet før hele utbygningsprosjeket "Cicignon Park" er ferdig utbygget.

CICIGNON
PARK

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

enova

Energiattest



Adresse **Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341954**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300894089**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **1664**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0208**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **99,30**

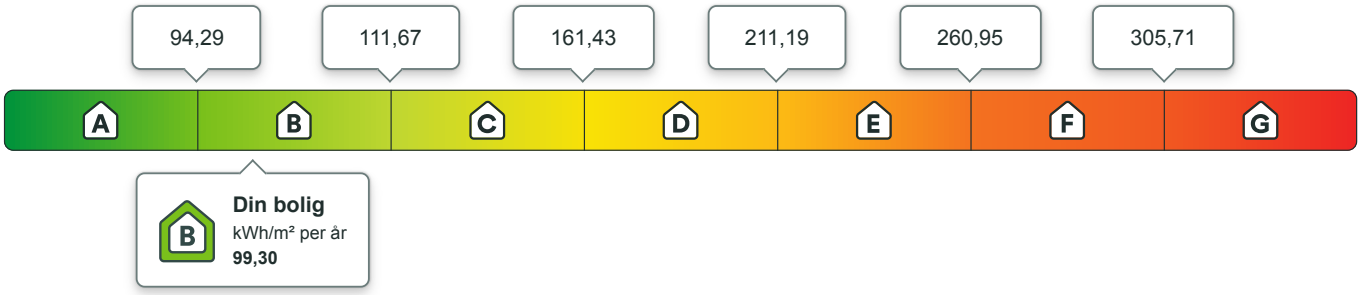
Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 401,34	**98,58**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Welhavens gate 7, 1606 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Nabolagsprofil

Welhavens gate 7 - Nabolaget Cicignon - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Cicignon fergeleie Linje 803	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje 199	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min 0.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	3 min 0.3 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 373 elever, 22 klasser	5 min 2.7 km
Childrens International School Fredrikstad ... 231 elever, 12 klasser	6 min 3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 0.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

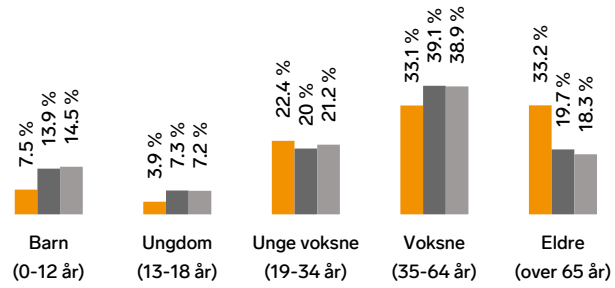
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Cicignon	2 047	1 338
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	11 min 1 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 58 barn	16 min 1.3 km
Kiæråsen barnehage (0-5 år) 60 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøybrua	12 min
Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	12 min 1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

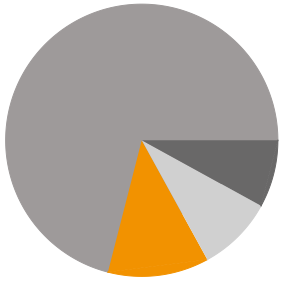
Støynivået
Lite støynivå 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

Sport

Cicignon u.skole - aktivitetshall Aktivitetshall	3 min 0.2 km	
Tollbodplassen - grusbane Fotball	4 min 0.3 km	
Centrum Helsestudio	12 min	
SATS Fredrikstad	13 min	

Boligmasse



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

«Kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

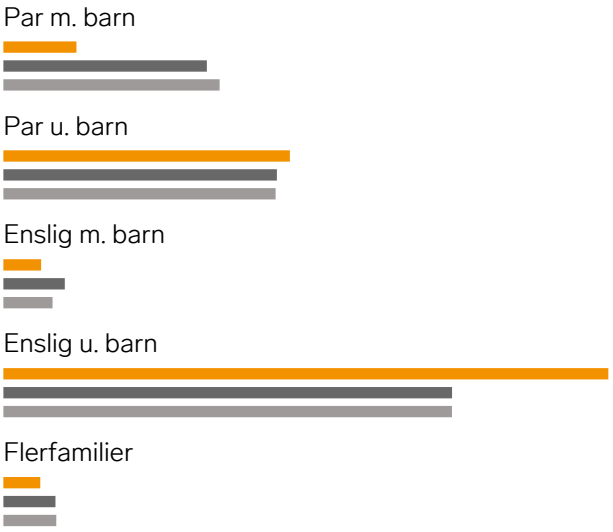
Torvbyen	14 min
Boots apotek Kråkerøy	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

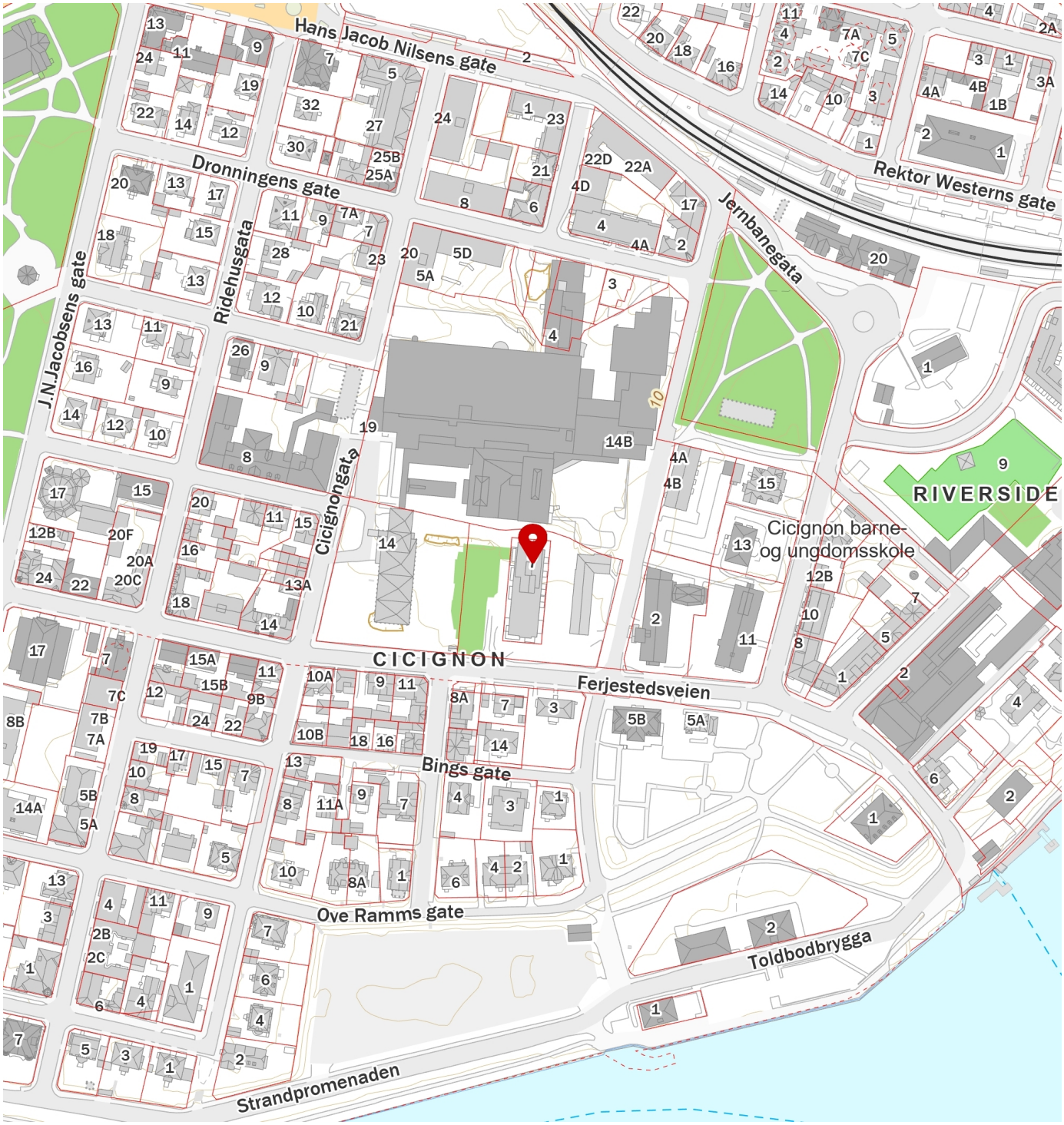


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026