



aktiv.

Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD

**Stor og innholdsrik eiendom på
attraktive Cicignon – 4 boenheter,
utsikt mot elven og stort potensial**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 000 000,-
Omkostn.: Kr 351 350,-
Total ink omk.: Kr 14 351 350,-
Selger: Jaca Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 459/459 kvm
Tomtstr.: 337.6 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 958
Oppdragsnr.: 1111250032

Stor og innholdsrik eiendom på attraktive Cicignon – 4 boenheter, utsikt mot elven og stort

Velkommen til Ove Ramms gate 17 – en sjelden mulighet i det attraktive og sentrale Cicignon-området i Fredrikstad. Denne innholdsrike og klassiske eiendommen består av fire boenheter fordelt over to etasjer, samt en romslig grovkjeller med lagringsplass og et innredet loft. Boligen har i dag en enkel standard, og det må påregnes oppgraderinger. Dette gir deg samtidig muligheten til å forme eiendommen etter egne behov og ønsker. Beliggenheten er idyllisk, med utsikt mot elven og Fredrikstad bibliotek, og kort gangavstand til sentrum, butikker, kaféer og kultur. En perfekt eiendom for deg som ønsker fleksibel boligbruk, solide utleiemuligheter eller generasjonsbolig – i et av byens mest etterspurte områder.



FOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Budskjema	156

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 459 m²

BRA totalt: 459 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 92 m² Fyrrom og boder.

1. etasje

BRA-i: 72 m² Leilighet 1 - 1. etasje

BRA-i: 95 m² Leilighet 2 - 1. etasje.

2. etasje

BRA-i: 70 m² Leilighet 3 - 2. etasje.

BRA-i: 93 m² Leilighet 4 - 2. etasje.

3. etasje

BRA-i: 37 m² Leilighet 3/innredet loft - 3. etasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innredet loft i 3. etasje som fremstår som en egen leilighet er ikke vurdert/medregnet da den kun er stedvis målbar og ikke godkjent til varig opphold. Soverom i denne etasjen har kun rømning via skrå vinduer som stiller strenge krav. Forholdet må undersøkes Fredrikstad kommune.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

337.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består hovedsakelig av bebyggelse. Asfaltert biloppstillingsplass i bakgården.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det attraktive Cicignon-området, kjent for sin unike kombinasjon av sentral beliggenhet og idylliske omgivelser. Her bor du i et av Fredrikstads mest ettertraktede områder, med kort gangavstand til sentrum og byens mangfoldige tilbud av butikker, restauranter, kaféer og kulturopplevelser.

Dagligvarebutikker finnes like i nærheten, og med byfergen bare noen minutter unna, har du enkel tilgang til både Gamlebyen og Værste-området. For den aktive er det flotte turmuligheter langs elvepromenaden, i tillegg til gangavstand til flere treningssentre og Fredrikstad Stadion. Området er kjent for sine grønne parker og koselige nabolagsgater, og her får du en sjelden kombinasjon av urbant liv og roligere omgivelser.

Cicignon er også et veletablert og trygt område med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo for både unge, voksne og familier.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste masser. Grunnmur av granitt/naturstein. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Valmet takkonstruksjon teknet med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2012, 2015, nyere dato, ukjent høy alder. Vinduer med doble enkle glass uten isolerglass med ukjent høy alder. Ytterdører i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.04.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Kjeller: Fyrrom og 6 boder.

Leilighet 1 - 1. etasje: Entré, Stue/kjøkken, 2 soverom, Gang 1, Toalettrom, Gang 2, Bad/vaskerom.

Leilighet 2 - 1. etasje: Entré, Gang, Bad/vaskerom, Stue, 3 soverom, Omklingsrom, Bad, Kjøkken.

Leilighet 3 - 2. etasje: Entré, Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken.

Leilighet 3/innredet loft. - 3 etasje. H0201. Loftet er ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold, men er i dag innredet og tatt i bruk som: Trapperom, Gang, Bad, Toalettrom, 3 soverom, 2 boder.

Leilighet 4 - 2. etasje: Entré, Gang, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, 3 soverom.

Innredet loft - 3. etasje: Leilighet 5 i 3. etasje. Loftet er ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold, men er i dag innredet og tatt i bruk som en leilighet. Denne delen er kun stedvis målbar og er ikke medtatt i det totale arealet.

Standard

I vakre og sentrumsnære Ove Ramms gate 17, midt på ettertraktete Cicignon i Fredrikstad med utsikt over bibliotekparken og elven, finner du denne innholdsrike og romslige eiendommen – en sjelden anledning for deg som ser etter en stor bolig med stort potensial, enten for utvikling, utleie eller som generasjonsbolig.

Eiendommen ligger i et av byens mest attraktive områder, kjent for sin idylliske atmosfære og nærhet til Fredrikstads pulserende sentrum. Her bor du med umiddelbar tilgang til byens mange butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud – og samtidig i rolige omgivelser med flott utsikt mot elven og Fredrikstad bibliotek.

Bygget er registrert med fire boenheter, to i hver etasje, og har i tillegg en romslig grovkjeller med lagringsplass og et innredet loft. Den ene leiligheten i 2. etasje er knyttet sammen med den ene delen av loftet gjennom en intern trapp, og loftet er her innredet med flere rom, blant annet bad, toalett og soverom. Selv om arealene er i bruk og godt utnyttet, er det viktig å merke seg at dette loftsarealet ikke er omsøkt eller godkjent til varig opphold.

Den andre delen av loftet fremstår i dag som en separat boenhet, med egen inngang fra trappeoppgangen, innredet med blant annet kjøkken og bad. Også denne delen er kun stedvis målbar og ikke godkjent som boenhet eller for varig opphold, og inngår derfor ikke i det offisielle boligarealet.

Leilighetene i bygget er varierte og romslige, med planløsninger som passer både for familier og utleie. I første etasje finner du én leilighet med stue/kjøkken, to soverom, bad og toalett, samt en annen større leilighet med tre soverom, stue, kjøkken, to bad og omklingsrom. I andre etasje ligger to leiligheter – én med tre soverom, stue, kjøkken og bad, og én som i dag er koblet til det innredede loftet, med blant annet stue/kjøkken, bad og ett soverom i hovedetasjen.

Boligen har i dag en enkel standard, og det må påregnes oppgraderinger for å møte dagens krav til komfort, stil og teknisk standard. Dette gir deg samtidig muligheten til å forme eiendommen etter egne behov og ønsker.

Med fire godkjente boenheter, fleksibel planløsning og en beliggenhet i særklasse, er dette en eiendom med mange muligheter for deg som ønsker en kombinasjon av egen bolig og utleie, eller for deg som ser etter en generasjonsbolig med god plass. De innredede arealene i loft og kjeller gir i dag ekstra rom, selv om de ikke er godkjent for varig opphold.

Dette er et hus med sjel, karakter og potensial – i et av Fredrikstads mest etterspurte områder.

NB: Det foreligger ikke bilder og plantegning for deler av 3. etasje/loft som er innredet som en leilighet og av den ene leiligheten i 1. etasje. Fotograf og megler har ikke hatt tilgang til disse delene før salg. Den ene innredede leiligheten i 3. etasje/loft er ikke vurdert av takstmann. Disse delene av bygget er per dags dato utleid. Leiekontrakten er nå sagt opp av utleier. Visninger av boligen vil derfor starte fra 01.07.2025.

Se punktet Ferdigattest for viktig informasjon angående bruksendringer og lovlighet.

Bygningen har ukjent byggeår.

Det er mottatt varsel om vedtak fra Det lokale Eltilsyn (DLE) ved Norgesnett AS, datert 14.04.2025. I varselet er det blant annet opplyst: Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagte tilsynsrapport av 14.04.2025. Ved et eventuelt vedtak, vil det samtidig bli satt en frist for når retting må ha skjedd. Eventuell dokumentasjon på at retting allerede har skjedd vil anses som kommentar til dette forhåndsvarselet og innebærer at saken kan bli avsluttet. Slik dokumentasjon skal gis av elektroinstallatør innen 13.06.2025 via det elektroniske rettemeldingssystemet.

Påviste feil må rettes av installatør: Strømmåler: 5706567269431812.

1. Bod. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. FEL § 9 Gjelder lampe holder.
2. Bad. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21 Gjelder stikkontakt på vegg.
3. Bevegelig ledning var ikke av type egnet for formålet. Jf. FEL § 37. Gjelder bevegelig ledning som er montert på viften uten strekkavlaster.

Det er mottatt varsel om vedtak fra Det lokale Eltilsyn (DLE) ved Norgesnett AS, datert 01.04.2025. I varselet er det blant annet opplyst: Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at DLE vurderer å treffe

vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagte tilsynsrapport av 01.04.2025. Ved et eventuelt vedtak, vil det samtidig bli satt en frist for når retting må ha skjedd. Eventuell dokumentasjon på at retting allerede har skjedd vil anses som kommentar til dette forhåndsvarselet og innebærer at saken kan bli avsluttet. Slik dokumentasjon skal gis av elektroinstallatør innen 31.05.2025 via vårt elektroniske rettemeldingssystem.

Påviste feil må rettes av installatør: Strømmåler: 5706567269421073.

Sikringsskapet

1. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § 22

Gjelder ledere som er avsluttet med teip.

2. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36

Gjelder jodibgsleder som er tvinet rund skruen.

3. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. FEL § 9

Gjelder deksel rundt vern som feste mekanismen er defekt.

Det er mottatt varsel om vedtak fra Det lokale Eltilsyn (DLE) ved Norgesnett AS, datert 01.04.2025. I varselet er det blant annet opplyst:

Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagte tilsynsrapport av 01.04.2025. Ved et eventuelt vedtak, vil det samtidig bli satt en frist for når retting må ha skjedd
Eventuell dokumentasjon på at retting allerede har skjedd vil anses som kommentar til dette forhåndsvarselet og innebærer at saken kan bli avsluttet. Slik dokumentasjon skal gis av elektroinstallatør innen 31.05.2025 via vårt elektroniske rettemeldingssystem.

Påviste feil må rettes av installatør: Strømmåler: 5706567269421066.

Kjøkken

1. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21

Gjelder flere stikkontakter på veg og inne i skapet.

Det er mottatt varsel om vedtak fra Det lokale Eltilsyn (DLE) ved Norgesnett AS, datert 01.04.2025. I varselet er det blant annet opplyst:

Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagte tilsynsrapport av 01.04.2025. Ved et eventuelt vedtak, vil det samtidig bli satt en frist for når retting må ha skjedd
Eventuell dokumentasjon på at retting allerede har skjedd vil anses som kommentar til dette forhåndsvarselet og innebærer at saken kan bli avsluttet. Slik dokumentasjon skal gis av elektroinstallatør innen 31.05.2025 via vårt elektroniske rettemeldingssystem.

Påviste feil må rettes av installatør: Strømmåler: 5706567269435704.

Kjeller

1. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. FEL § 21

Gjelder stikkontakt på veggen som er ujordet sammen med jorert stikkontakt på

veggen.

Kjeller gang

2. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. FEL § 21

Gjelder ujordet stikkontakt og jordet sikringsskap.

Kjeller rom til venstre

3. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § 22

Gjelder ledere som stikker ut av veggen.

Ny eier overtar ansvaret, risikoen, kostnader og arbeidet med å rette disse feilene.

Se alle 4 varsler vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Standarden er normal, men det må påregnes oppgraderinger, påkostninger og ytterligere undersøkelser.

Det understrekes følgende:

Leilighet i 3 etasje (den leilighet som kun er i 3 etasje og ikke leilighet H0201 som går over 2 plan) ikke er vurdert/medregnet i rapporten da det kun stedvis er målbar. Leiligheten er antatt ikke godkjent til varig opphold.

Boligbygg innredet med 5 boenheter med ukjent alder. Eiendommen er i dag registrert og godkjent hos kommunen med 4 boenheter.

Innvendige overflater:

På gulv er det overflater av laminatgulv og belegg. Veggoverflater av malt miljøstrie, malt panel, våtromstapet og slettmalte flater. I tak er det slettmalte flater. Etasjeskillere av tre. Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, pex (rør-i-rør) og flexislange.
- Blanding av nyere og eldre vannledninger.
- Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre.
- Boligen ventileres naturlig. Tilluft via klaffeventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.
- Sentralfyr (fjernvarme) som varmer opp oppholdsrom via radiatorer.
- Flere sikringsskap med både automat og skrusikringer. Kursfortegnelser er ufullstendig.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Tomteforhold:

- Drenering med ukjent alder.
- Utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type med ukjent høy

alder.

- Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Takteking: Taket er tekket med betong takstein. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. • Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vurdering av avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. • Takrenner har punktvis lekkasjer. Stedvis deformasjoner.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Vurdering av avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendig > Dører: Ytterdører i tre. Vurdering av avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av laminatgulv og belegg. Veggoverflater av malt miljøstrie, malt panel, våtromstapet og slettmalte flater, I tak er det slettmalte flater. Vurdering av avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Innvendige trapper: Lukkede trapper i tre mellom etasjene. Vurdering av avvik: • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. • Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. • Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, pex (rør-i-rør) og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannledninger. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder de eldste.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder de eldste.
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Radiatorer. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil

og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Flere sikringsskap med både automat og skrusikringer. Kursfortegnelser er ufullstendig.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Drenering med ukjent alder. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles forhøye de verdier i kjeller. Vurderes som relativt normalt.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av granitt/naturstein. Vurdering av avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type med ukjent høy alder. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Kjøkken > Leilighet 1 - 1. etasje H0101 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkken med ukjent alder. Underbygget oppvaskmaskin, integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vurdering av avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkken > Leilighet 1 - 1. etasje H0101 > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Høy alder.

- Spesialrom > Leilighet 1 - 1. etasje H0101 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom med servant og gulvfestet wc. Vurdering av avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Kjøkken > Leilighet 2 - 1. etasje. H0102 > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkken med ukjent alder. Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Vurdering av avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkken > Leilighet 2 - 1. etasje. H0102 > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Høy alder.

- Spesialrom > Leilighet 3 - 2. etasje. H0201 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Gulvfestet wc og servant. Vurdering av avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Kjøkken > Leilighet 3 - 2. etasje. H0201 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkken med ukjent alder. Underbygget oppvaskmaskin. Frittstående komfyr. Vurdering av avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkken > Leilighet 3 - 2. etasje. H0201 > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Høy alder.

- Spesialrom > Leilighet 3. - 3 etasje. H0201 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Gulvfestet toalett og servant. Vurdering av avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2012,

2015, nyere dato, ukjent høy alder. Vinduer med doble enkle glass uten isolerglass med ukjent høy alder. Vurdering av avvik: • Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. • Vinduene har råteskader. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre. Vurdering av avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis store skjevheter. Deler av bygget har store skjevheter. Det er synlig tegn etter tidligere understøttelser i kjeller. Det kan være tilfelle at bygget er underdimensjonert når det gjelder bæring. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Våtrom > Leilighet 1 - 1. etasje H0101 > Bad/vaskerom > Generell: Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Våtrom > Leilighet 2 - 1. etasje. H0102 > Bad/vaskerom > Generell: Bad med ukjent alder. Rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning samt dusjkabinett. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Våtrom > Leilighet 2 - 1. etasje. H0102 > Bad > Generell: Bad med ukjent høy alder. Badet har servant, toalett og dusjkabinett. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Våtrom > Leilighet 3 - 2. etasje. H0201 > Bad/vaskerom > Generell: Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Ikke oppbygget som et fullverdig våtrom. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Våtrom > Leilighet 3. - 3 etasje. H0201 > Bad > Generell: Bad med ukjent alder. Rommet har kun dusjkabinett. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Våtrom > Leilighet 4 - 2. etasje. H0202 > Bad/vaskerom > Generell: Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Forhold som har fått IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Valmet takkonstruksjon. Ikke eget loft da taket går helt til mønet.

- Våtrom > Leilighet 1 - 1. etasje H0101 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Utenpåliggende og rett i etasjeskillere og hulltaking ikke fysisk mulig.

- Våtrom > Leilighet 2 - 1. etasje. H0102 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Rett i etasjeskillere til kjeller.

- Våtrom > Leilighet 2 - 1. etasje. H0102 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Utenpåliggende røropplegg og hulltaking ikke fysisk mulig.
- Våtrom > Leilighet 3 - 2. etasje. H0201 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Utenpåliggende og mot yttervegg.
- Våtrom > Leilighet 3. - 3 etasje. H0201 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Mot yttervegg.
- Våtrom > Leilighet 4 - 2. etasje. H0202 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Mot yttervegg og utenpåliggende.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Sentralvarme (fjernvarme) som varmer opp radiatorer. Det er etablert avtale med Fredrikstad Fjernvarme i dag.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 14 000 000

Kommunale avgifter

Kr 40 486

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr 4 boenheter, renovasjonsgebyr 240 L, feie- og tilsynsavgift 1 løp, og A-konto vann og avløp 226 M3.

Totale kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt er kr. 49.526,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 9 040

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 611 139

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 444 557

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 958 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/300/958:

23.01.1893 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:300 Bnr:688

(MÅLEBREV TL. 01 11 1971 MED DBNR. 3320)

01.01.2020 - Dokumentnr: 355258 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:958

01.01.2024 - Dokumentnr: 820947 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:958

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller

ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det ble i igangsettelsestillatelse for fasade og bruksendring påpekt at ansvarlig søker har ansvaret for at ansvarlig søker har ansvaret for at kvittere kontroll dokumenter for utførelsen innleveres til kommen sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest etter plan og bygningsloven. Eier opplyser at han har kontaktet ansvarlig søker angående dette. Det påpekes dog at bygget i dag har en annen planløsning for blant annet loft.

Tegninger

Det gjøres spesielt oppmerksom på at loftet er tiltenkt som tilgjengelig areal for leilighetene i 2. etasje. Det er i godkjent søknad om rammetillatelse for bruksendring, dater 13.03.2005 blant annet bemerket: 3. etasje: Søknaden oppfattes slik at 3-etasjen skal tilhøre leilighetene i 2. etasje. Det vil ikke under noen omstendigheter tillates innredet selvstendige leiligheter/hybler i 3-etasje. 3-etasjen kan benyttes som boder, mezzanin og lignende. Den ene delen av 3. etasje er i dag innredet som en leilighet, dog er denne delen kun stedvis målbar og ikke godkjent til varig opphold eller som egen boenhet. Den andre delen av loftet er innredet og av dagens eier tatt i bruk som trapperom, gang, bad, toalettrom, boder og 3 soverom. Dog er denne delen ikke godkjent til varig opphold. Trappen mellom 2. og 3 etasje i denne leiligheten fremkommer ikke på mottatte tegninger. Det er ellers gjort noen endringer i form av flytting av vegger. I 1. etasje er det gjort endringer i rombruk og ett rom er tillagt den andre leiligheten og er benyttet som bad, i stedet for soverom, slik det fremgår av motatte tegninger. Som beskrevet under punktet "standard" har megler og fotograf ikke hatt tilgang til to deler av bygget på grunn av utleie. Megler har derfor ikke hatt anledning til å vurdere lovligheten ut over det som er beskrevet av takstmann, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av disse delene kan derfor ikke dokumenteres. Dette gjelder for innredet leilighet i 3. etasje og den ene leiligheten i 1. etasje. Det er gjort noen endringer i fasade i form av endring av inngangsparti, endret plassering og antall av loftsvindu og det er satt inn ett vindu mindre i 2. etasje i bakgården.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til endringer i forhold til godkjente tegninger samt manglende brukstillatelse/ferdigattest, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan "Cicignon Reguleringsplan" med gjeldende bestemmelser vedlagt i slagsoppgaven. Vedtatt/godkjent: 13.03.1986. Formål: 110 -

Boliger og 300 - Offentlig trafikkområde.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med formål/hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare, 570 - Hensyn kulturmiljø, 1001 - Bebyggelse og anlegg.

I kartlagte aktsomhetsområder (jf. hensynssone H 310 i plankartet) stilles det krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved nye tiltak må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. «Nye tiltak» vil si både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak. Se også hensynssone for skredfare H310.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Bevaring av kulturmiljø H570

a) Nasjonalt

Kulturmiljøer av nasjonal verdi. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

Områdeanalyse:

- Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhets grad.
- Eiendommen ligger i et aktsomhets område for flom. Gjentakts intervall flom: Nesten aldri.
- Eiendommen er registrert med Andre SEFRAK-bygg. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.
- Eiendommen ligger i et aktsomhets område for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: Ingen. Konsekvens ved skred: Ingen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bygget er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

14 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

350 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

351 350 (Omkostninger totalt)

367 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

370 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 351 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 367 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 370 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 351 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 950 Fotograf
- 3 250 Garantipremie/inneståelse
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 19 950 Markedspakke
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 187 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler

jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Ansvarlig megler

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

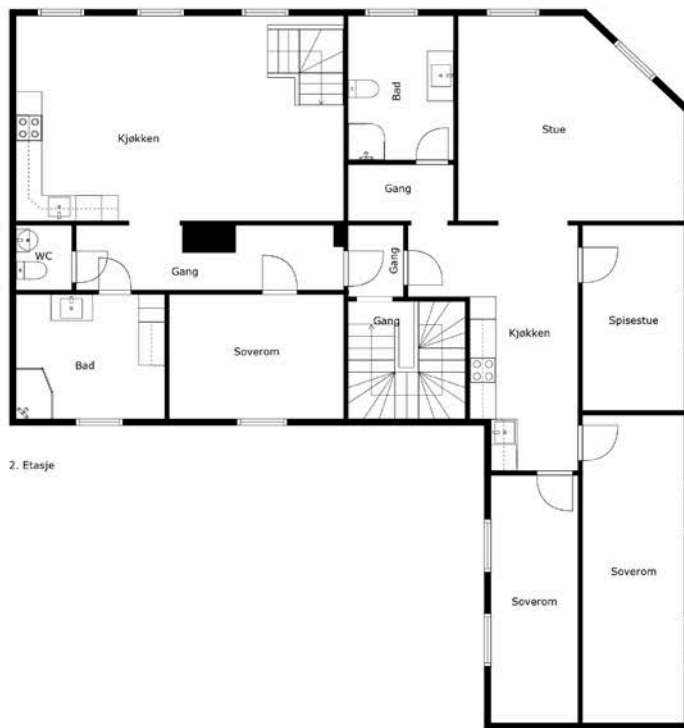
Salgsoppgavedato

08.05.2025





1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje





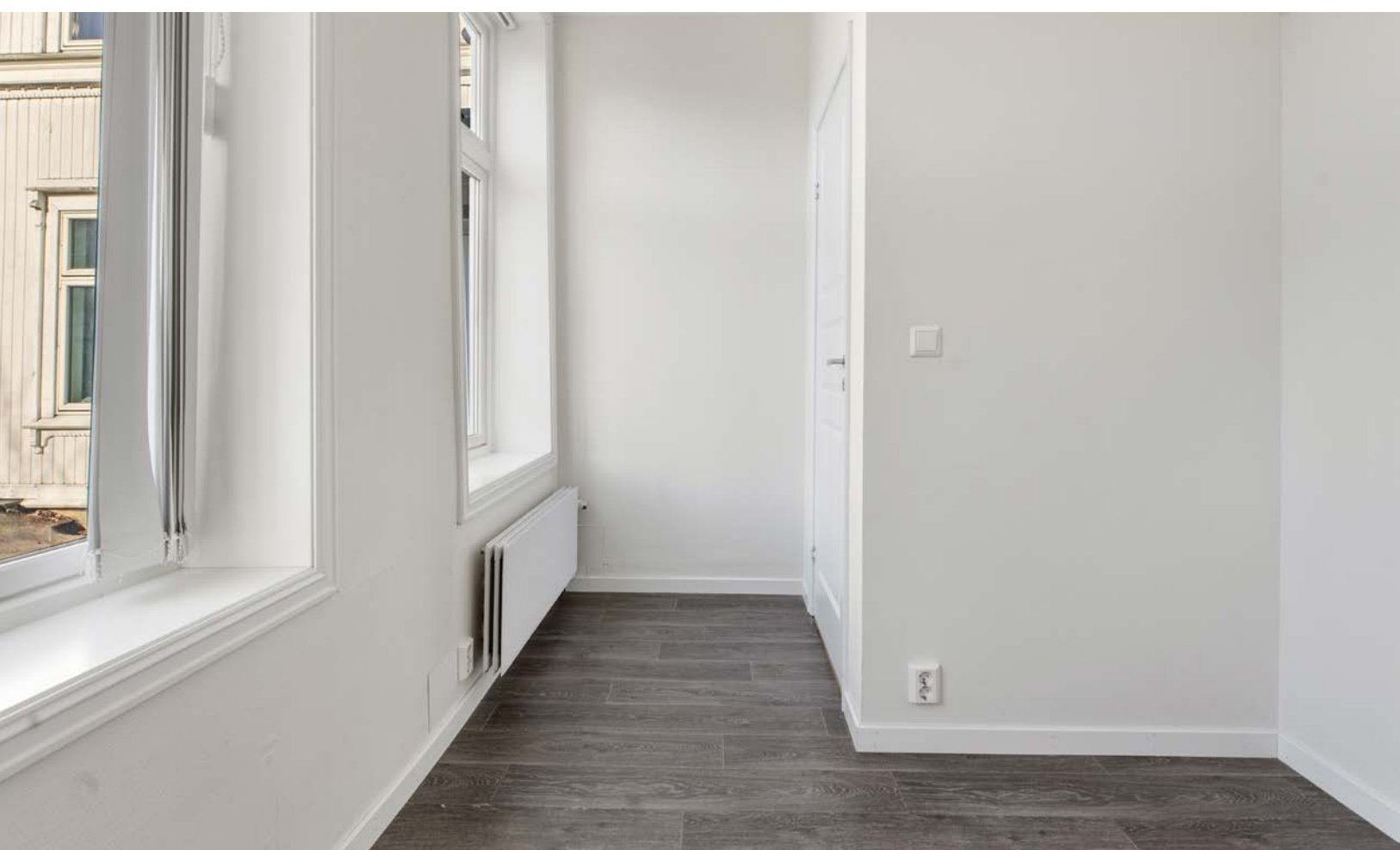




























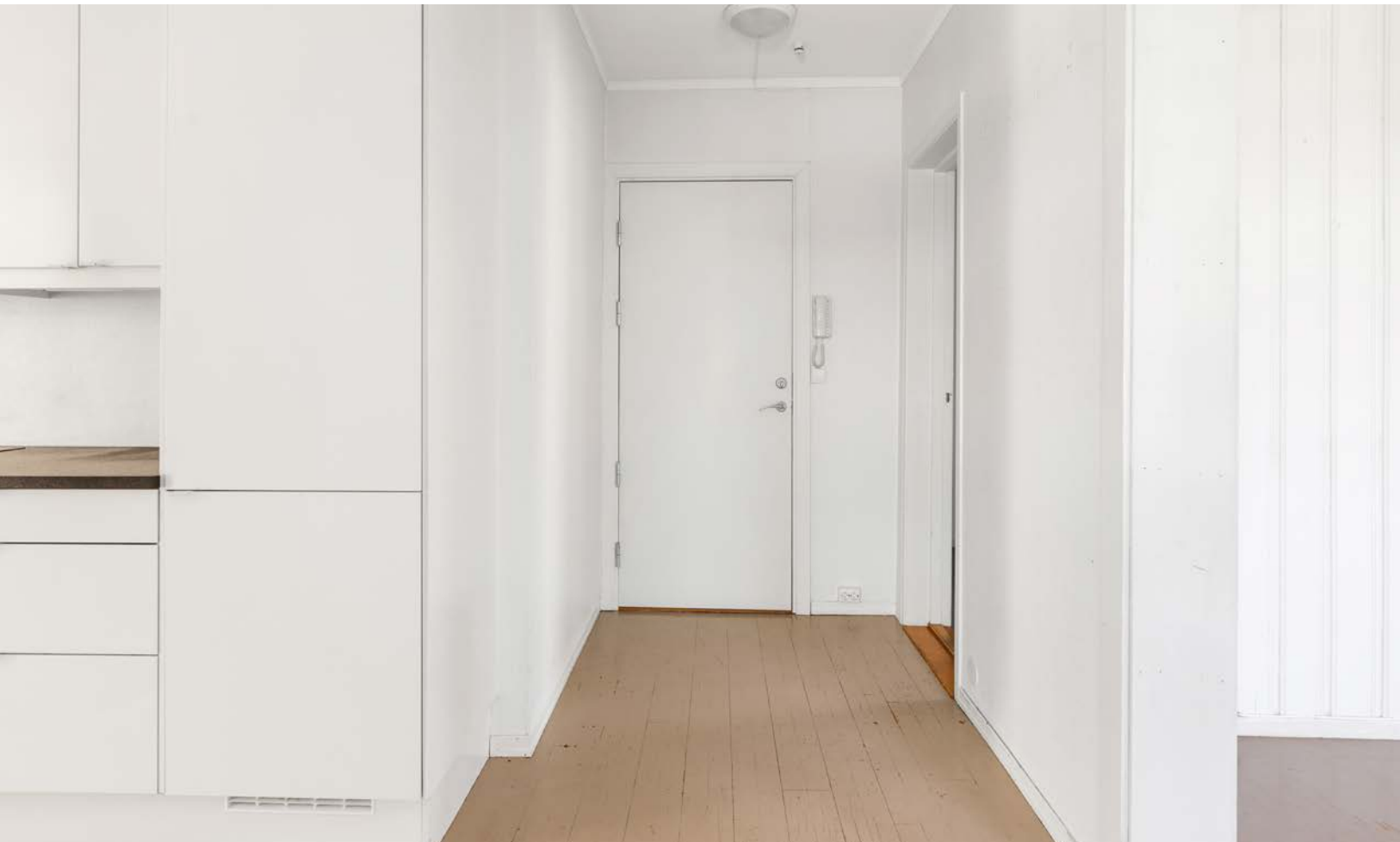


























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med fire boenheter
 Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD
 FREDRIKSTAD kommune
 # gnr. 300, bnr. 958

Sum areal alle bygg: BRA: 459 m² BRA-i: 459 m²



Befaringsdato: 13.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 13784-3762

Referansenummer: AJ4481

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med 5 boenheter med ukjent alder.
God og innholdsrik over 2 plan samt kjeller.

Standarden er normal, men det må påregnes oppgraderinger, påkostninger og ytterligere undersøkelser.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes følgende:

- Leilighet i 3 etasje (den leilighet som kun er i 3 etasje og ikke leilighet H0201 som går over 2 plan) ikke er vurdert/medregnet i rapporten da det kun stedvis er målbar. Leiligheten er antatt ikke godkjent til varig opphold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Eiendom med innholdsrik og god planløsning.
- Oppgraderinger samt ytterligere undersøkelser må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt med stort potensiale.

Boligbygg med fire boenheter

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminatgulv og belegg.
Veggoverflater av malt miljøstrie, malt panel, våtromstapet og slettmalte flater.
I tak er det slettmalte flater.
Etasjeskillere av tre.
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Sentralvarme (fjernvarme) som varmer opp radiatorer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, pex (rør-i-rør) og flexislange.
Blanding av nyere og eldre vannledninger.

Avløpsrør av plast.
Blanding av nyere og eldre.

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Sentralfyr (fjernvarme) som varmer opp oppholdsrom via radiatorer.

Flere sikringsskap med både automat og skrusikringer.
Kursfortegnelser er ufullstendig.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering med ukjent alder.

Utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

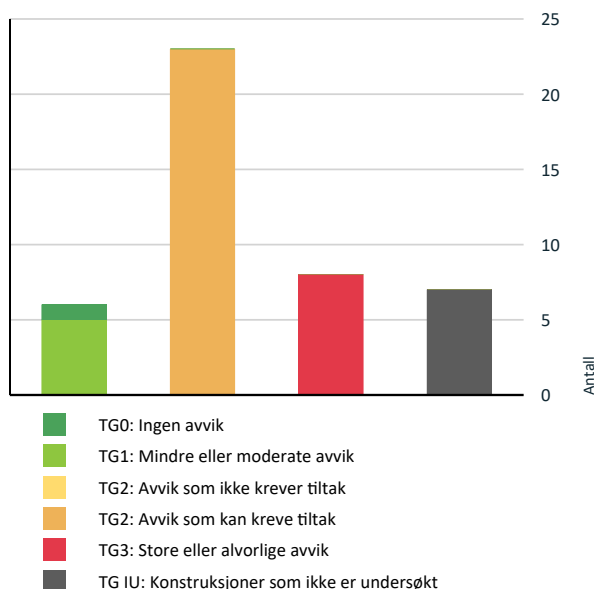
Boligbygg med fire boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger tegninger av bygget.
Uavhengig av dette antar takstmannen at det er avvik fra disse og dagens bruk. Takstmannen er usikker på om 3. etasjen er ansøkt og godkjent. Soverom i denne etasjen har kun rømming via skrå vinduer som stiller strenge krav.
Forholdet må undersøkes Fredrikstad kommune.

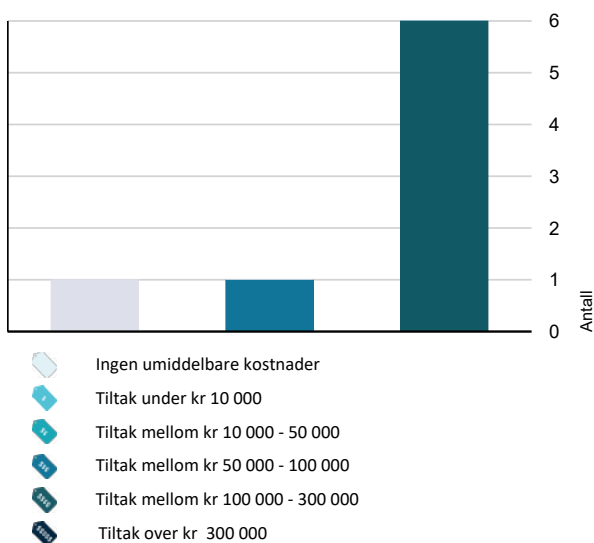
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med fire boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 1 - 1. etasje H0101 > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 2 - 1. etasje. H0102 > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 2 - 1. etasje. H0102 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 3 - 2. etasje. H0201 > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 3. - 3 etasje. H0201 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 4 - 2. etasje. H0202 > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 1 - 1. etasje H0101 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 2 - 1. etasje. H0102 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 2 - 1. etasje. H0102 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 3 - 2. etasje. H0201 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 3. - 3 etasje. H0201 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet 4 - 2. etasje. H0202 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Leilighet 1 - 1. etasje H0101 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Leilighet 1 - 1. etasje H0101 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Leilighet 1 - 1. etasje H0101 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Leilighet 2 - 1. etasje. H0102 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Leilighet 2 - 1. etasje. H0102 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Leilighet 3 - 2. etasje. H0201 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Leilighet 3 - 2. etasje. H0201 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 3 - 2. etasje. H0201 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Leilighet 3. - 3 etasje. H0201 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FIRE BOENHETER



Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Anvendelse

Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

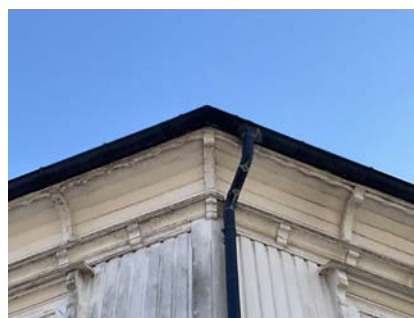
Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Stedvis deformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon.

Ikke eget loft da taket går helt til mønet.



TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 3 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 2012, 2015, nyere dato, ukjent høy alder.

Vinduer med doble enkle glass uten isolerglass med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

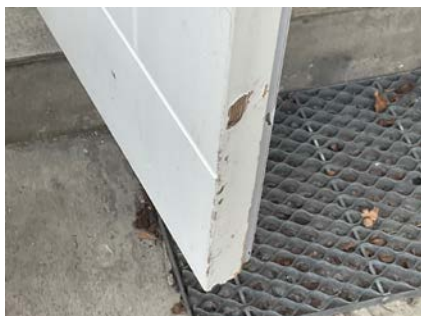
Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av laminatgulv og belegg. Veggoverflater av malt miljøstrie, malt panel, våtromstapet og slettmalte flater, I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis store skjevheter. Deler av bygget har store skjevheter. Det er synlig tegn etter tidligere understøttelser i kjeller. Det kan være tilfelle at bygget er underdimensjonert når det gjelder bæring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Takstmannen anbefaler å leie inn statiker for å beregne bæring, behov for understøttelser m.m. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger. Det er ikke angitt noe kostnadsestimat da ytterligere undersøkelser må gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

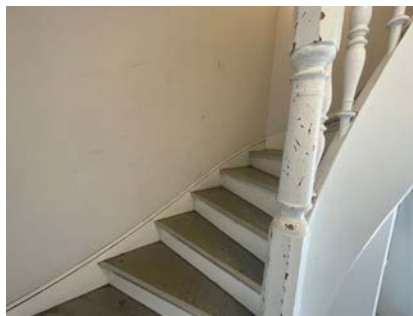
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.



VÅTROM

LEILIGHET 1 - 1. ETASJE H0101 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom med ukjent høy alder.

Baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



LEILIGHET 1 - 1. ETASJE. H0101 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utenpåliggende og rett i etasjeskillere og hulltaking ikke fysisk mulig.

LEILIGHET 2 - 1. ETASJE. H0102 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad med ukjent alder. Rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning samt dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LEILIGHET 2 - 1. ETASJE. H0102 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rett i etasjeskillere til kjeller.

LEILIGHET 2 - 1. ETASJE. H0102 > BAD

TG 3 Generell

Bad med ukjent høy alder. Badet har servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LEILIGHET 2 - 1. ETASJE. H0102 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utenpåliggende rørlegg og hulltaking ikke fysisk mulig.



LEILIGHET 3 - 2. ETASJE. H0201 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Ikke oppbygget som et fullverdig våtrom.

Vurdering av avvik:

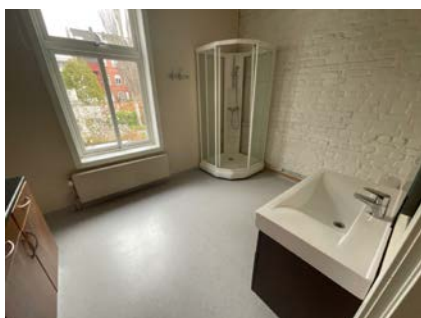
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



LEILIGHET 3 - 2. ETASJE. H0201 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utenpåliggende og mot yttervegg.

LEILIGHET 3. - 3 ETASJE. H0201 > BAD

TG 3 Generell

Bad med ukjent alder.
Rommet har kun dusjkabinett.

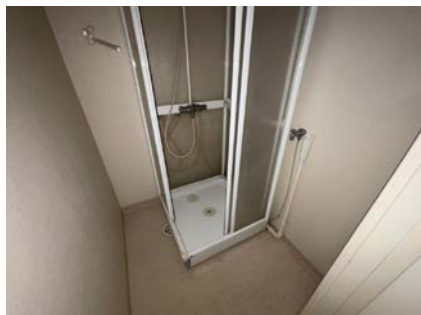
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LEILIGHET 3. - 3 ETASJE. H0201 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Mot yttervegg.

LEILIGHET 4 - 2. ETASJE. H0202 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LEILIGHET 4 - 2. ETASJE. H0202 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Mot yttervegg og utenpåliggende.

KJØKKEN

LEILIGHET 1 - 1. ETASJE H0101 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med ukjent alder. Underbygget oppvaskmaskin, integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Tilstandsrapport



LEILIGHET 1 - 1. ETASJE H0101 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke behov for tiltak men grunnet alder kan plutselige skader oppstå.



LEILIGHET 2 - 1. ETASJE. H0102 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med ukjent alder. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



LEILIGHET 2 - 1. ETASJE. H0102 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak, dog kan plutselige skader oppstå grunnet alder.

LEILIGHET 3 - 2. ETASJE. H0201 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med ukjent alder.
Underbygget oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 3 - 2. ETASJE. H0201 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke behov for tiltak men grunnet alder kan plutselige skader oppstå.

LEILIGHET 4 - 2. ETASJE. H0202 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra nyere dato. Integrerte hvitevarer.

LEILIGHET 4 - 2. ETASJE. H0202 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LEILIGHET 1 - 1. ETASJE H0101 > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

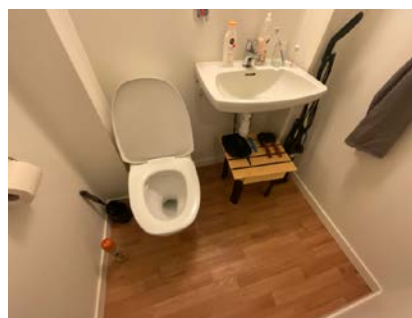
Toalettrom med servant og gulvfestet wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



LEILIGHET 3 - 2. ETASJE. H0201 > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvfestet wc og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

LEILIGHET 3 - 3. ETASJE. H0201 > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvfestet toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, pex (rør-i-rør) og flexislange.

Blanding av nyere og eldre vannledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder de eldste.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre.

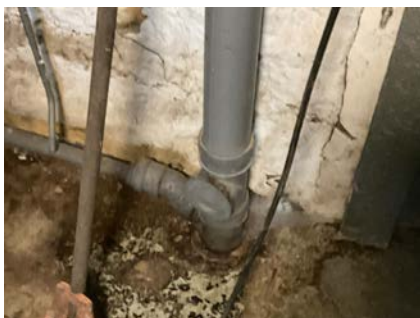
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder de eldste.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via klaffeventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 1 Varmesentral

Sentralfyr (fjernvarme) som varmer opp oppholdsrom via radiatorer. Anlegget er nyere.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Flere sikringsskap med både automat og skrusikringer.
Kursfortegnelser er ufullstendig.

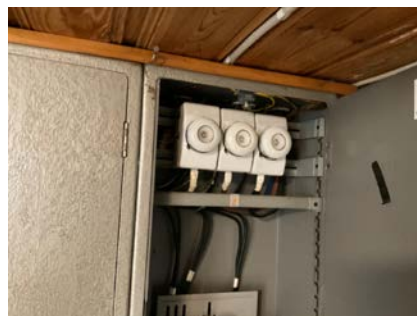
Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Bygget har vært utleide og det anbefales en utvidet el kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger og behov for utskiftninger og oppgraderinger.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles forhøye de verdier i kjeller. Vurderes som relativt normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av granitt/naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstanden må overvåkes.



TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

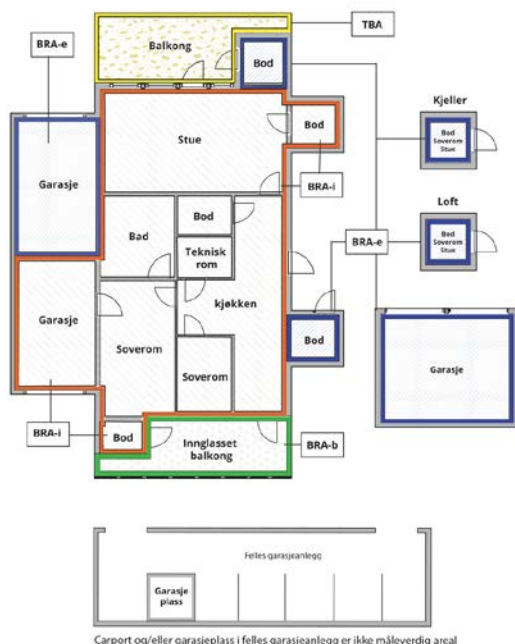
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med fire boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	92			92	
Leilighet 1 - 1. etasje. H0101	72			72	
Leilighet 2 - 1. etasje. H0102	95			95	
Leilighet 3 - 2. etasje. H0201	70			70	
Leilighet 3. - 3 etasje. H0201	37			37	
Leilighet 4 - 2. etasje. H0202	93			93	
Leilighet 5 - 3. etasje. H0301					
SUM	459				
SUM BRA	459				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Fyrrom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		
Leilighet 1 - 1. etasje H0101	Entré, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Gang 1, Toalettrom, Gang 2, Bad/vaskerom		
Leilighet 2 - 1. etasje. H0102	Entré, Gang, Bad/vaskerom, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Omklæringsrom, Bad, Kjøkken		
Leilighet 3 - 2. etasje. H0201	Entré, Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken		
Leilighet 3. - 3 etasje. H0201	Trapperom, Gang, Bad, Toalettrom, Bod 1, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod 2		
Leilighet 4 - 2. etasje. H0202	Entré, Gang, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Leilighet 5 - 3. etasje. H0301			

Kommentar

Leilighet 5 i 3. etasje er ikke vurdert/medregnet da den kun er stedvis målbar og ikke godkjent til varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger tegninger av bygget. Uavhengig av dette antar takstmannen at det er avvik fra disse og dagens bruk. Takstmannen er usikker på om 3. etasjen er ansøkt og godkjent. Soverom i denne etasjen har kun rømning via skrå vinduer som stiller strenge krav. Forholdet må undersøkes Fredrikstad kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar ovenfor vedrørende 3. etasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med fire boenheter	362	97

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	958		0	337.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ove Ramms gate 17

Hjemmelshaver

Jaca Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenheten midt i hjertet av Fredrikstad sentrum. I gangavstand finner du alt sentrum har å by på av restauranter, kaféer, butikker og forretninger, Torvbyen kjøpesenter, busstasjon, m.m. Få minutters gange til togstasjon. Bryggepromenaden, gågata og gratis byferge ligger bare noen kvartaler unna.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av bebyggelse. Asfaltert biloppstillingsplass i bakgården.

Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste masser. Grunnmur av granitt/naturstein. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Valmet takkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2012, 2015, nyere dato, ukjent høy alder. Vinduer med doble enkle glass uten isolerglass med ukjent høy alder. Ytterdører i tre.

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	
2	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ4481>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250032	

Selger 1 navn
Cato Jansen

Gateadresse	
Ove Ramms gate 17	

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1606

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

26

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalnr.

Document reference: 1111250032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

Arbeid utført av

Kråkerøy rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

se rammesøknad (Se tilstandsrapport)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan forekomme vanninnslag i kjeller ved ekstremvær

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

Arbeid utført av

Kråkerøy Rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan forekomme vanninnslag ved ekstremvær

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

Arbeid utført av

Elektrikertjenesten

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El tilsynet har vært i kontroll på hele eiendommen i april 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1111250032

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111250032

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/958/0

Bruksnavn	OVE RAMMSGATE 17	Beregnet areal	337.6
Etablert dato	23.01.1893	Historisk oppgitt areal	338.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JACA EIENDOM AS	980734056	H - Hjemmelshaver		Ove Ramms gate 17	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering	23.01.1893			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	02.03.1998	337.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193820271	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 193820271: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	478.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	478.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☒

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	135.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	132.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	162.0	0.0	162.0	0.0
H01	2	162.0	0.0	162.0	0.0
K01	0	102.0	0.0	102.0	0.0
L01	0	52.0	0.0	52.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193820271-1	O - Ombygging	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse		15.05.2006
TB - Tatt i bruk	15.05.2006	27.09.2017

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ove Ramms gate	17		1606 FREDRIKSTAD



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/958/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



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

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

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

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

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564594.04432	610968.76944	Ikke spesifisert	20.75	Umerket		Annet	200	0
2	6564596.62269	610948.184723	Ikke spesifisert	16.37	Umerket		Annet	200	0
3	6564612.81881	610950.506759	Ikke spesifisert	20.71	Umerket		Annet	200	0
4	6564610.11471	610971.032574	Ikke spesifisert	16.24	Umerket		Annet	200	0



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 / 958 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart med ortofoto



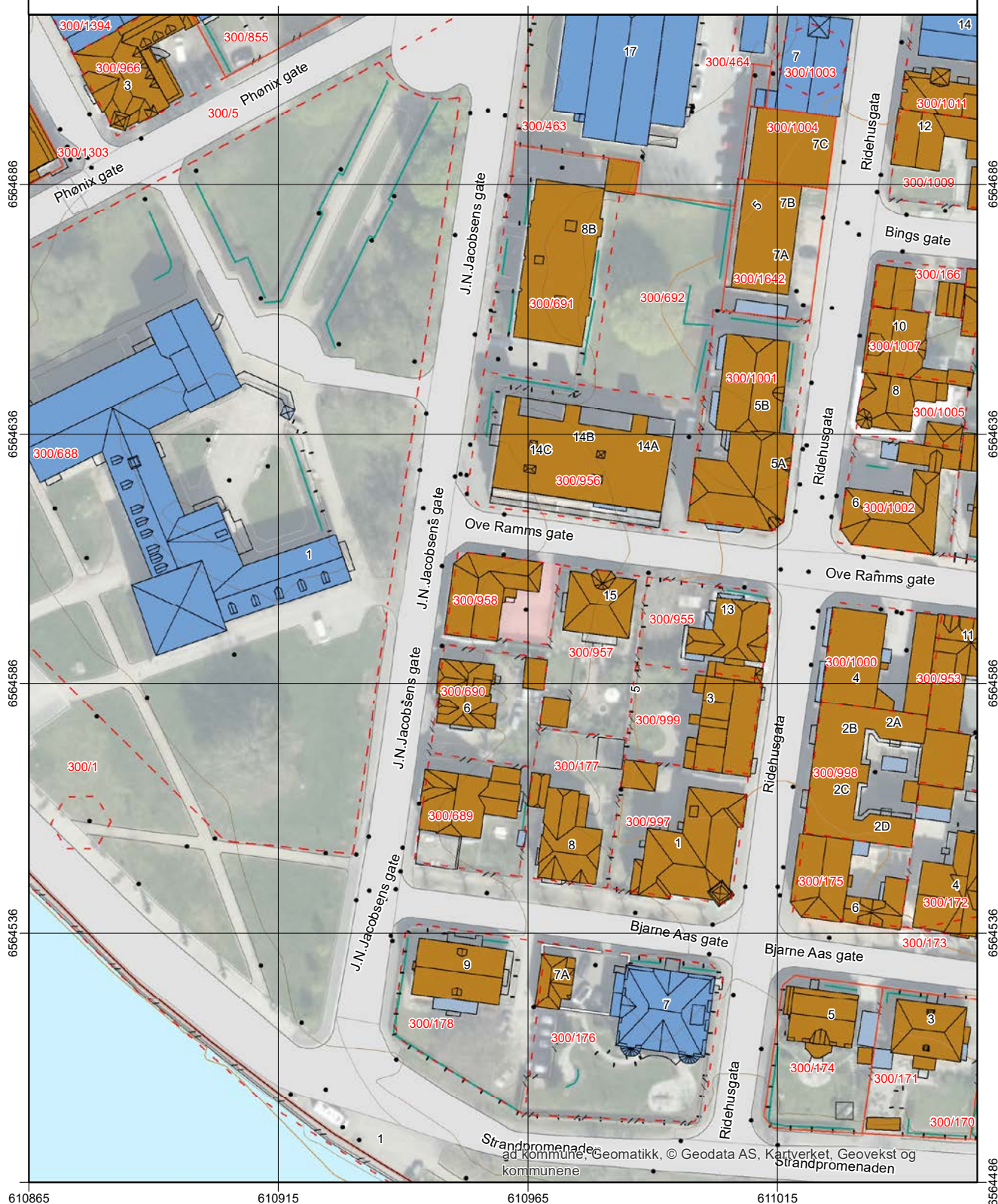
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/958/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



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



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/958/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-17



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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/958/0/0

Eierrepresentant: Jaca Eiendom As

Regningsmottaker: Jaca Eiendom As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	OVE RAMMSGATE 17	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	958	Oppgitt areal	338 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	337,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Cicignon syd	Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets		Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 5)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193820271	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0
193820271	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		104
193820271	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		107
193820271	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		132
193820271	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		135

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JACA EIENDOM AS			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116	RENOVASJON - 240 L	2,00 240 l	kr 3 751,00	01.04.2025	1/1	0	kr 9 378,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	4,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 6 395,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	4,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 10 410,00
60	ESkatt Bolig	2 825 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 9 040,00
350	AKONTO AVLØP	226,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 9 091,00
250	AKONTO VANN	226,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 4 746,00

kr 49 526,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
22356811	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.11.2024	2024	224	9889



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 17. mars 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 958 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	300	Bnr.:	958	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Ove Rammsgate 17					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 07.02.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	☒
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 07.02.2023	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Jaca Eiendom As

Ove Ramms Gate 17

1606 Fredrikstad

Adresse: Ove Ramms Gate 17 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 193820271

Eiendom: 300 / 958 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Ikke utført 07.02.2023

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 20.03.2025

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Tor Magnus Bonde
Davidsen

Avtale nr: 14910

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 24.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 958

Adresse: Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD

Referanse: 1111250032

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Jaca Eiendom As
Ove Ramms gate 17
1606 FREDRIKSTAD

VARSEL OM VEDTAK

Målepunktadresse Leilighet i 4-delt bolig Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Anleggsnr. 409300170210	Rapportnr. 41752274	Utskriftsdato 14.04.2025
Bueiningsnr: Målerplassering: Felles trappegang Strømmåler: 5706567269431812	Inspektør Lars Roar Lunner	PIN-kode: 999402	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Det lokale Eltilsyn (DLE) ved Norgesnett AS viser til kontroll utført den 01.04.2025 på det elektriske anlegget på adresse Ove Ramms gate 17 , 1606 FREDRIKSTAD.

Kontrollen ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. Med bakgrunn i kontrollen er det utarbeidet tilsynsrapport med oversikt over feil og mangler ved anlegget. Rapporten angir også hvilke forskriftsmessige krav som dermed ikke er oppfylt.

Elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr skal være i en slik stand at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel.)
Ditt anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagte tilsynsrapport av 14.04.2025. Ved et eventuelt vedtak, vil det samtidig bli satt en frist for når retting må ha skjedd.

Du har rett til å uttale deg i sakens anledning, jf. forvaltningsloven § 16. Frist for å komme med eventuelle kommentarer er 3 uker.
Eventuell dokumentasjon på at retting allerede har skjedd vil anses som kommentar til dette forhåndsvarselet og innebærer at saken kan bli avsluttet.

Slik dokumentasjon skal gis av elektroinstallatør innen 13.06.2025 via vårt elektroniske rettemeldingssystem.

Dersom du unnlater å benytte deg av retten til å uttale deg, vil DLE legge til grunn de opplysninger som fremkommer av tilsynsrapporten til grunn i den videre saksbehandlingen.
Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19.

Vi gjør oppmerksom på at kontrollen er en stikkprøvekontroll og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Hvis noe er uklart i forhold til avvikene på din rapport, vennligst ta kontakt på telefon: 92439640 eller e-post lalu@elsikkerhetnorge.no.
Ved andre henvendelser ta kontakt med vårt sentralbord på telefon: 48055999

Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brev er sendt til deg som er kunde på anlegget. Hvis du er leietaker, ber vi deg om snarest å informere eier av det elektriske anlegget om denne tilsynsrapporten.

Husk å oppgi rapportnummer **41752274** ved eventuelle henvendelser.

Med vennlig hilsen

Lars Roar Lunner
Elsikkerhetsingeniør
ELSIKKERHET NORGE AS

Målepunktadresse Leilighet i 4-delt bolig Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Anleggsnr. 409300170210	Rapportnr: 41752274	Utskriftsdato 14.04.2025
Bueiningsnr: Målerplassering: Felles trappegang Strømmåler: 5706567269431812	Inspektør Lars Roar Lunner	PIN-kode: 999402	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Vi har tatt i bruk elektronisk behandling av tilsynsrapporter.

På www.norgesnett.no og "Din side" vil du finne tilsynsrapporter tilknyttet ditt anlegg under fanen «Tilsynsrapporter».

Ved å velge aktuell tilsynsrapport får du valg der du kan forespørre installatører om utbedring av rapportens punkter. Kopi av rapporten blir da sendt sammen med forespørselen til installatøren du velger i menyen.

Du kan også kontakte registrert el-virksomhet på den måte du måtte ønske. Installatøren trenger rapportnummeret og tilhørende PIN-kode for å få tilgang til rapporten i vårt rettemeldingssystem. Dette finner du på rapporten.

Så snart rapporten med tilbakemelding kommer tilbake til DLE fra installatør, vil vi gå gjennom tilbakemeldingen og sette tilsynet som "Godkjent", dersom tilbakemeldingen tilsier dette. I motsatt fall vil installatør få tilbakemelding på hvilke punkter som ikke er godkjent.

For å kunne logge på "Din side" trenger du *Kundenummer* og *Målepunkt ID*. Dette finner du f.eks. på siste faktura.

I tillegg til oversikt over tilsynsrapporter, kan du på Min side finne historikk på forbruk, oversikt over fakturaer, din kundeprofil og mye annet.

Du kan også finne rapporter i Norgesnett sin app under «Kundeservice» og «Flere tjenester».

Målepunktadresse Leilighet i 4-delt bolig Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Anleggsnr. 409300170210	Rapportnr: 41752274	Utskriftsdato 14.04.2025
Bueiningsnr: Målerplassering: Felles trappegang Strømmåler: 5706567269431812	Inspektør Lars Roar Lunner	PIN-kode: 999402	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Påviste feil må rettes av installatør

Bod

1. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. FEL § 9
Gjeldr lampe holder.

Bad

2. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
Gjelder stikkontakt på veggen.
3. Bevegelig ledning var ikke av type egnet for formålet. Jf. FEL § 37
Gjelder bevegelig ledning som er montert på viften uten strekkavlaster.

RETTING ER UTFØRT AV:

Dato Underskrift montør
.

Dato Stempel/underskrift installatør

Jaca Eiendom As
Ove Ramms gate 17
1606 FREDRIKSTAD

VARSEL OM VEDTAK

Målepunktadresse Leilighet i 4-delt bolig Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Anleggsnr. 409300170120	Rapportnr: 41752286	Utskriftsdato 01.04.2025
Bueiningsnr: Målerplassering: Felles trappegang Strømmåler: 5706567269421066	Inspektør Lars Roar Lunner	PIN-kode: 572372	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Det lokale Eltilsyn (DLE) ved Norgesnett AS viser til kontroll utført den 01.04.2025 på det elektriske anlegget på adresse Ove Ramms gate 17 , 1606 FREDRIKSTAD.

Kontrollen ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. Med bakgrunn i kontrollen er det utarbeidet tilsynsrapport med oversikt over feil og mangler ved anlegget. Rapporten angir også hvilke forskriftsmessige krav som dermed ikke er oppfylt.

Elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr skal være i en slik stand at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel.)
Ditt anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagte tilsynsrapport av 01.04.2025. Ved et eventuelt vedtak, vil det samtidig bli satt en frist for når retting må ha skjedd.

Du har rett til å uttale deg i sakens anledning, jf. forvaltningsloven § 16. Frist for å komme med eventuelle kommentarer er 3 uker.
Eventuell dokumentasjon på at retting allerede har skjedd vil anses som kommentar til dette forhåndsvarselet og innebærer at saken kan bli avsluttet.

Slik dokumentasjon skal gis av elektroinstallatør innen 31.05.2025 via vårt elektroniske rettemeldingssystem.

Dersom du unnlater å benytte deg av retten til å uttale deg, vil DLE legge til grunn de opplysninger som fremkommer av tilsynsrapporten til grunn i den videre saksbehandlingen.
Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19.

Vi gjør oppmerksom på at kontrollen er en stikkprøvekontroll og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Hvis noe er uklart i forhold til avvikene på din rapport, vennligst ta kontakt på telefon: 92439640 eller e-post lalu@elsikkerhetnorge.no.
Ved andre henvendelser ta kontakt med vårt sentralbord på telefon: 48055999

Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brev er sendt til deg som er kunde på anlegget. Hvis du er leietaker, ber vi deg om snarest å informere eier av det elektriske anlegget om denne tilsynsrapporten.

Husk å oppgi rapportnummer **41752286** ved eventuelle henvendelser.

Med vennlig hilsen

Lars Roar Lunner
Elsikkerhetsingeniør
ELSIKKERHET NORGE AS

Målepunktadresse Leilighet i 4-delt bolig Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Anleggsnr. 409300170120	Rapportnr: 41752286	Utskriftsdato 01.04.2025
Bueiningsnr: Målerplassering: Felles trappegang Strømmåler: 5706567269421066	Inspektør Lars Roar Lunner	PIN-kode: 572372	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Vi har tatt i bruk elektronisk behandling av tilsynsrapporter.

På www.norgesnett.no og "Din side" vil du finne tilsynsrapporter tilknyttet ditt anlegg under fanen «Tilsynsrapporter».

Ved å velge aktuell tilsynsrapport får du valg der du kan forespørre installatører om utbedring av rapportens punkter. Kopi av rapporten blir da sendt sammen med forespørselen til installatøren du velger i menyen.

Du kan også kontakte registrert el-virksomhet på den måte du måtte ønske. Installatøren trenger rapportnummeret og tilhørende PIN-kode for å få tilgang til rapporten i vårt rettemeldingssystem. Dette finner du på rapporten.

Så snart rapporten med tilbakemelding kommer tilbake til DLE fra installatør, vil vi gå gjennom tilbakemeldingen og sette tilsynet som "Godkjent", dersom tilbakemeldingen tilsier dette. I motsatt fall vil installatør få tilbakemelding på hvilke punkter som ikke er godkjent.

For å kunne logge på "Din side" trenger du *Kundenummer* og *Målepunkt ID*. Dette finner du f.eks. på siste faktura.

I tillegg til oversikt over tilsynsrapporter, kan du på Min side finne historikk på forbruk, oversikt over fakturaer, din kundeprofil og mye annet.

Du kan også finne rapporter i Norgesnett sin app under «Kundeservice» og «Flere tjenester».

Målepunktadresse Leilighet i 4-delt bolig Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Anleggsnr. 409300170120	Rapportnr: 41752286	Utskriftsdato 01.04.2025
Bueiningsnr: Målerplassering: Felles trappegang Strømmåler: 5706567269421066	Inspektør Lars Roar Lunner	PIN-kode: 572372	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Påviste feil må rettes av installatør

Kjøkken

1. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
Gjelder flere stikkontakter på veg og inne i skapet.

RETTING ER UTFØRT AV:

----- Dato	----- Underskrift montør
.	
----- Dato	----- Stempel/underskrift installatør

Marin Razoqi
Ove Ramms gate 17
1606 FREDRIKSTAD

VARSEL OM VEDTAK

Målepunktadresse Leilighet i 4-delt bolig Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Anleggsnr. 409300170110	Rapportnr. 41752273	Utskriftsdato 01.04.2025
Bueiningsnr: Målerplassering: Felles trappegang Strømmåler: 5706567269421073	Inspektør Lars Roar Lunner	PIN-kode: 866161	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Det lokale Eltilsyn (DLE) ved Norgesnett AS viser til kontroll utført den 01.04.2025 på det elektriske anlegget på adresse Ove Ramms gate 17 , 1606 FREDRIKSTAD.

Kontrollen ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. Med bakgrunn i kontrollen er det utarbeidet tilsynsrapport med oversikt over feil og mangler ved anlegget. Rapporten angir også hvilke forskriftsmessige krav som dermed ikke er oppfylt.

Elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr skal være i en slik stand at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel.)
Ditt anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagte tilsynsrapport av 01.04.2025. Ved et eventuelt vedtak, vil det samtidig bli satt en frist for når retting må ha skjedd.

Du har rett til å uttale deg i sakens anledning, jf. forvaltningsloven § 16. Frist for å komme med eventuelle kommentarer er 3 uker.
Eventuell dokumentasjon på at retting allerede har skjedd vil anses som kommentar til dette forhåndsvarselet og innebærer at saken kan bli avsluttet.

Slik dokumentasjon skal gis av elektroinstallatør innen 31.05.2025 via vårt elektroniske rettemeldingssystem.

Dersom du unnlater å benytte deg av retten til å uttale deg, vil DLE legge til grunn de opplysninger som fremkommer av tilsynsrapporten til grunn i den videre saksbehandlingen.
Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19.

Vi gjør oppmerksom på at kontrollen er en stikkprøvekontroll og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Hvis noe er uklart i forhold til avvikene på din rapport, vennligst ta kontakt på telefon: 92439640 eller e-post lalu@elsikkerhetnorge.no.
Ved andre henvendelser ta kontakt med vårt sentralbord på telefon: 48055999

Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brev er sendt til deg som er kunde på anlegget. Hvis du er leietaker, ber vi deg om snarest å informere eier av det elektriske anlegget om denne tilsynsrapporten.

Husk å oppgi rapportnummer **41752273** ved eventuelle henvendelser.

Med vennlig hilsen

Lars Roar Lunner
Elsikkerhetsingeniør
ELSIKKERHET NORGE AS

Målepunktadresse Leilighet i 4-delt bolig Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Anleggsnr. 409300170110	Rapportnr: 41752273	Utskriftsdato 01.04.2025
Bueiningsnr: Målerplassering: Felles trappegang Strømmåler: 5706567269421073	Inspektør Lars Roar Lunner	PIN-kode: 866161	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Vi har tatt i bruk elektronisk behandling av tilsynsrapporter.

På www.norgesnett.no og "Din side" vil du finne tilsynsrapporter tilknyttet ditt anlegg under fanen «Tilsynsrapporter».

Ved å velge aktuell tilsynsrapport får du valg der du kan forespørre installatører om utbedring av rapportens punkter. Kopi av rapporten blir da sendt sammen med forespørselen til installatøren du velger i menyen.

Du kan også kontakte registrert el-virksomhet på den måte du måtte ønske. Installatøren trenger rapportnummeret og tilhørende PIN-kode for å få tilgang til rapporten i vårt rettemeldingssystem. Dette finner du på rapporten.

Så snart rapporten med tilbakemelding kommer tilbake til DLE fra installatør, vil vi gå gjennom tilbakemeldingen og sette tilsynet som "Godkjent", dersom tilbakemeldingen tilsier dette. I motsatt fall vil installatør få tilbakemelding på hvilke punkter som ikke er godkjent.

For å kunne logge på "Din side" trenger du *Kundenummer* og *Målepunkt ID*. Dette finner du f.eks. på siste faktura.

I tillegg til oversikt over tilsynsrapporter, kan du på Min side finne historikk på forbruk, oversikt over fakturaer, din kundeprofil og mye annet.

Du kan også finne rapporter i Norgesnett sin app under «Kundeservice» og «Flere tjenester».

Målepunktadresse Leilighet i 4-delt bolig Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Anleggsnr. 409300170110	Rapportnr. 41752273	Utskriftsdato 01.04.2025
Bueiningsnr: Målerplassering: Felles trappegang Strømmåler: 5706567269421073	Inspektør Lars Roar Lunner	PIN-kode: 866161	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Påviste feil må rettes av installatør

Sikringsskapet

1. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § 22
Gjelder ledere som er avsluttet med teip.
2. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36
Gjelder jodibgsleder som er tvinet rund skruen.
3. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. FEL § 9
Gjelder deksel rundt vern som feste mekanismen er defekt.

RETTING ER UTFØRT AV:

Dato	Underskrift montør
.	
Dato	Stempel/underskrift installatør

Jaca Eiendom As
Ove Ramms gate 17
1606 FREDRIKSTAD

VARSEL OM VEDTAK

Målepunktadresse Leilighet i 4-delt bolig Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Anleggsnr. 409300170010	Rapportnr: 41752281	Utskriftsdato 01.04.2025
Bueiningsnr: Målerplassering: Kjeller Strømmåler: 5706567269435704	Inspektør Lars Roar Lunner	PIN-kode: 742183	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Det lokale Eltilsyn (DLE) ved Norgesnett AS viser til kontroll utført den 01.04.2025 på det elektriske anlegget på adresse Ove Ramms gate 17 , 1606 FREDRIKSTAD.

Kontrollen ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. Med bakgrunn i kontrollen er det utarbeidet tilsynsrapport med oversikt over feil og mangler ved anlegget. Rapporten angir også hvilke forskriftsmessige krav som dermed ikke er oppfylt.

Elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr skal være i en slik stand at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel.)
Ditt anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagte tilsynsrapport av 01.04.2025. Ved et eventuelt vedtak, vil det samtidig bli satt en frist for når retting må ha skjedd.

Du har rett til å uttale deg i sakens anledning, jf. forvaltningsloven § 16. Frist for å komme med eventuelle kommentarer er 3 uker.
Eventuell dokumentasjon på at retting allerede har skjedd vil anses som kommentar til dette forhåndsvarselet og innebærer at saken kan bli avsluttet.

Slik dokumentasjon skal gis av elektroinstallatør innen 31.05.2025 via vårt elektroniske rettemeldingssystem.

Dersom du unnlater å benytte deg av retten til å uttale deg, vil DLE legge til grunn de opplysninger som fremkommer av tilsynsrapporten til grunn i den videre saksbehandlingen.
Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19.

Vi gjør oppmerksom på at kontrollen er en stikkprøvekontroll og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Hvis noe er uklart i forhold til avvikene på din rapport, vennligst ta kontakt på telefon: 92439640 eller e-post lalu@elsikkerhetnorge.no.
Ved andre henvendelser ta kontakt med vårt sentralbord på telefon: 48055999

Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brev er sendt til deg som er kunde på anlegget. Hvis du er leietaker, ber vi deg om snarest å informere eier av det elektriske anlegget om denne tilsynsrapporten.

Husk å oppgi rapportnummer **41752281** ved eventuelle henvendelser.

Med vennlig hilsen

Lars Roar Lunner
Elsikkerhetsingeniør
ELSIKKERHET NORGE AS

Målepunktadresse Leilighet i 4-delt bolig Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Anleggsnr. 409300170010	Rapportnr: 41752281	Utskriftsdato 01.04.2025
Bueiningsnr: Målerplassering: Kjeller Strømmåler: 5706567269435704	Inspektør Lars Roar Lunner	PIN-kode: 742183	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Vi har tatt i bruk elektronisk behandling av tilsynsrapporter.

På www.norgesnett.no og "Din side" vil du finne tilsynsrapporter tilknyttet ditt anlegg under fanen «Tilsynsrapporter».

Ved å velge aktuell tilsynsrapport får du valg der du kan forespørre installatører om utbedring av rapportens punkter. Kopi av rapporten blir da sendt sammen med forespørselen til installatøren du velger i menyen.

Du kan også kontakte registrert el-virksomhet på den måte du måtte ønske. Installatøren trenger rapportnummeret og tilhørende PIN-kode for å få tilgang til rapporten i vårt rettemeldingssystem. Dette finner du på rapporten.

Så snart rapporten med tilbakemelding kommer tilbake til DLE fra installatør, vil vi gå gjennom tilbakemeldingen og sette tilsynet som "Godkjent", dersom tilbakemeldingen tilsier dette. I motsatt fall vil installatør få tilbakemelding på hvilke punkter som ikke er godkjent.

For å kunne logge på "Din side" trenger du *Kundenummer* og *Målepunkt ID*. Dette finner du f.eks. på siste faktura.

I tillegg til oversikt over tilsynsrapporter, kan du på Min side finne historikk på forbruk, oversikt over fakturaer, din kundeprofil og mye annet.

Du kan også finne rapporter i Norgesnett sin app under «Kundeservice» og «Flere tjenester».

Målepunktadresse Leilighet i 4-delt bolig Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	Anleggsnr. 409300170010	Rapportnr: 41752281	Utskriftsdato 01.04.2025
Bueiningsnr: Målerplassering: Kjeller Strømmåler: 5706567269435704	Inspektør Lars Roar Lunner	PIN-kode: 742183	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Påviste feil må rettes av installatør

Kjeller

1. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. FEL § 21
Gjelder stikkontakt på veggen som er ujordet sammen med jorert stikkontakt på veggen.

Kjeller gang

2. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. FEL § 21
Gjelder ujordet stikkontakt og jordet sikringsskap.

Kjeller rom til venstre

3. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § 22
Gjelder ledere som stikker ut av veggen,

RETTING ER UTFØRT AV:

Dato	Underskrift montør
.	
Dato	Stempel/underskrift installatør



Meter Arkitektur AS

Lykkeberg 4
1601 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2003/16621-28-62125/2006-HANS

Klassering

300/958

Dato

03.07.2006

**Igangsettingstillatelse - Fasade- og bruksendring
Ove Rammsgate 17, Sentrum**

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1172/06

Det vises til rammetillatelse for ovennevnte tiltak gitt av bygningssjefen, datert 13.03.05.
Vi har nå mottatt søknad om igangsettingstillatelse iht. plan- og bygningslovens § 93 jf. § 95
a nr 2, datert 28.03.06.

Saksdokumenter:

1. Søknad om igangsettingstillatelse
2. Redegjørelse for framdrift
3. Søknad om ansvarsrett

Saksopplysninger

Rolf Andreassen AS søker om igangsettingstillatelse for omgjøring av Ove Rammsgate 17 i
henhold til tidligere gitt tillatelse.

Vurdering

Da det ble satt en del betingelser for bruksendring, vil Bygnings- og reguleringsjefen følge
disse nærmere opp. Den fremdriftsplanen som følger igangsettingstillatelsen må overholdes.
Fremdriftsplanen er en betingelse for bruksendringen og igangsettingstillatelsen. Dersom
denne ikke overholdes, har Bygnings- og reguleringsjefen mulighet til å pålegge disse
arbeidene utført.

Bygnings- og reguleringsjefens vedtak i henhold til delegert fullmakt

Søknaden godkjennes på betingelse av at fremdriftsplanen overholdes.

Som aktører for tiltaket godkjennes:

Rolf Andreassen AS i samsvar med innsendt søknad om ansvarsrett.

Bygnings- og reguleringsavdelingen

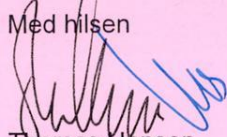
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad,
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 50 Bankkonto: 5122 05 77000

Ansvarlig søker har ansvar for at kvitterte kontrolldokumenter for utførelsen innleveres til kommunen sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaker sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter. Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da underretning om vedtaket kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen må det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken endring av vedtaket som ønskes og hvilket grunnlag klagen bygger på. Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. På visse vilkår er det adgang til å bringe saken inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen



Thomas Hansen
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
Rolf Andreassen AS

Ila Allè 22 1605 Fredrikstad



25. MAR 2005

METER

~~Brygge~~ Arkitekter AS

Lykkeberg 4
16016 FREDRIKSTAD

Kop

Deres referanse

Vår referanse
2003/16621-23574/2005-HANS

Klassering
300/958

Dato
13.03.2005

**Innvilgelse av dispensasjon
Godkjent søknad om rammetillatelse for bruksendring av bygning
Ove Rammsgate 17, Sentrum**

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
474/05

Vi har 07.01.05 mottatt søknad om rammetillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 93 jf. § 95 for bruksendring av eksisterende kontorbygning til 4 stk. leiligheter.

Dokumenter i saken:

1. Søknad om rammetillatelse, datert 05.01.05
 - 1.1 Situasjonsskart i målestokk 1:1000
 - 1.2 Tegninger i målestokk 1:100
 - 1.3 Gjenpart av nabovarsel, datert 06.12.04
 - 1.4 Kontrollerklæring for prosjektering
 - 1.5 Søknad om ansvarsrett
 - 1.6 Dispensasjonssøknad
2. Nabomerknad, mottatt 23.12.04
3. Nabomerknad, mottatt 11.01.05
4. Nabomerknad, mottatt 13.01.05

Saksopplysninger

Meter Arkitektur AS søker på vegne av Jaca Eiendom AS om tillatelse til bruksendring av bygningen fra næring til boligformål, innrede 4 leiligheter, rive eksisterende tilbygg og fasadeendre/tilbakeføre bygningens eksteriørkarakter.

Reguleringsbestemmelsene setter krav til 7 parkeringsplasser på egen grunn. Det søkes om etablering av 3 plasser. Det søkes om dispensasjon vedrørende dette punkt.

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 50 Bankkonto: 5122 05 77000

Kommuneplanens arealdel, kap. 12 pkt. 1.1 Plankrav, B) Boligområder ledd b. sier at det skal avsettes minimum 50m² areal pr. bolig til lek- og opphold. Omsøkte eiendom vil få totalt 50m² areal til disse formål. Det søkes om dispensasjon vedrørende dette punkt.

Som særlige grunner for dispensasjon opplyses det at det er flere som bruker gater og plasser i nærområdet til parkering. Dette ønsker også de. Det opplyses også at eiendommen ligger i et område hvor store grøntarealer for rekreasjon er lett tilgjengelige.

Det er innkommet nabomerknader. Disse går i korthet ut på følgende (sterkt forkortet):

- Parkering. Det opplyses at det er for få parkeringsplasser i området som kommer under begrepet soneparkering. Naboene foreslår at 8 parkeringsplasser som pr. i dag er avgiftsbelagt, omgjøres til soneparkeringsplasser.
- 3. etasje. Naboene frykter at 3. etasjen med tider skal omgjøres til leiligheter/hybler. De foreslår at etasjen åpnes opp og fungerer som mezzanin for leilighetene i 2. etasje.
- Fasadeendring. Konkrete planer for fasadeendringen etterlyses.

Vurdering

Bygnings- og reguleringsseksjonen har vurdert de merknader som naboer har kommet med og har følgende kommentarer til de:

- Parkering: Reguleringsplanen for området (plan 220 Cicignon) sier at det skal skaffes parkeringsplasser på egen grunn for eiendommene. Erfaringen viser at selv om eiendommene har mulighet for noe parkering på egen grunn, unnlater mange å benytte disse plassene, men heller parkere i gata utenfor eiendommen. Omsøkte bygning har 3 parkeringsplasser i bakgården og er således avhengig av 2-4 plasser i gata (jfr. reguleringsbestemmelsenes § 12). Det ville være urimelig å forlange full parkeringsdekning på egen grunn da andre eiendommer har fått tillatelse til parkeringsdekning i gata. Da bygningen bruksendres fra næring til bolig er det grunn til å tro at trafikken og parkeringsbehovet går noe ned.
- 3-etasje: Søknaden oppfattes slik at 3-etasjen skal tilhøre leilighetene i 2 etasje. Det vil ikke under noen omstendigheter tillates innredet selvstendige leiligheter/hybler i 3-etasje. 3-etasjen kan benyttes som boder, mezzanin og lignende.
- Fasadeendring: Da det er en rammesøknad som er sendt inn, vil ikke nødvendigvis alle detaljer være avklart på dette tidspunkt. Det stilles krav til at fasadeendringene fremgår i igangsettingssøknaden.

Ut over dette ser bygnings- og reguleringsseksjonen positivt på at området tilbakeføres til boligformål.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelsene når det foreligger særlige grunner. Når det gjelder forståelsen av uttrykket "særlige grunner" har kommunaldepartementet uttalt:

"Uttrykket 'særlige grunner' må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Nabomessige hensyn kan også komme inn ved bygningsmyndighetenes behandling. I den enkelte dispensasjonssak må det ut fra intensjonene i vedkommende bestemmelse foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt".

Selv om kravet til "særlige grunner" skulle være oppfylt, har tiltakshaver imidlertid ikke krav på å få dispensasjon. Dette beror på kommunens skjønn.

Bygnings- og reguleringsseksjonen mener at det foreligger en overvekt av særlige grunner som taler for å dispensere fra gjeldende reguleringsplan vedrørende p-plasser og fra Kommuneplanens arealdel, kap. 12 pkt. 1.1 Plankrav, B) Boligområder ledd b.

Bygnings- og reguleringssjefens vedtak i henhold til delegert fullmakt

Det innvilges dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedrørende p-plasser og fra Kommuneplanens arealdel, kap. 12 pkt. 1.1 Plankrav, B) Boligområder ledd b. på betingelse av

- at tilbygg (laboratoriumet) rives
- at høyde på levegg mot naboer reduseres til 2,2 meter
- at fasadeendringen gjennomføres. Fasadeendringene skal følge igangsettingssøknaden og godkjennes av kommunen.
- at det ikke etableres flere boenheter/hybler på eiendommen.

Søknaden godkjennes med tilhørende dokumenter.

Før igangsettingstillatelse kan gis, må følgende betingelser være oppfylt:

- Detaljert plan for fasadeendringen skal godkjennes av kommunen

Som aktører for byggeprosjektet godkjennes:

Meter Arkitektur AS

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaker sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter. Gebyr for byggesaksbehandling sendes tiltakshaver.

Klage

Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da underretning om vedtaket kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen må det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken endring av vedtaket som ønskes og hvilket grunnlag klagen bygger på. Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. På visse vilkår er det adgang til å bringe klagen inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen



Thomas Hansen
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Leif A.Danielsen og Torhild Ekmann	J.N. Jacobsensgate 6	1606	Fredrikstad
Robert og Katrine Sjøborg	Ove Rammsgate 15	1606	Fredrikstad



Brygga Arkitekter AS

Lykkeberg 4
16016 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2003/16621-23574/2005-HANS

Klassering

300/958

Dato

13.03.2005

Innvilgelse av dispensasjon

**Godkjent søknad om rammetillatelse for bruksendring av bygning
Ove Rammsgate 17, Sentrum**

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaknr.
474/05

Vi har 07.01.05 mottatt søknad om rammetillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 93 jf. § 95 for bruksendring av eksisterende kontorbygning til 4 stk. leiligheter.

Dokumenter i saken:

1. Søknad om rammetillatelse, datert 05.01.05
 - 1.1 Situasjonsskart i målestokk 1:1000
 - 1.2 Tegninger i målestokk 1:100
 - 1.3 Gjenpart av nabovarsel, datert 06.12.04
 - 1.4 Kontrollerklæring for prosjektering
 - 1.5 Søknad om ansvarsrett
 - 1.6 Dispensasjonssøknad
2. Nabomerknad, mottatt 23.12.04
3. Nabomerknad, mottatt 11.01.05
4. Nabomerknad, mottatt 13.01.05

Saksopplysninger

Meter Arkitektur AS søker på vegne av Jaca Eiendom AS om tillatelse til bruksendring av bygningen fra næring til boligformål, innrede 4 leiligheter, rive eksisterende tilbygg og fasadeendre/tilbakeføre bygningens eksteriørkarakter.

Reguleringsbestemmelsene setter krav til 7 parkeringsplasser på egen grunn. Det søkes om etablering av 3 plasser. Det søkes om dispensasjon vedrørende dette punkt.

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 50 Bankkonto: 5122 05 77000

Kommuneplanens arealdel, kap. 12 pkt. 1.1 Plankrav, B) Boligområder ledd b. sier at det skal avsettes minimum 50m² areal pr. bolig til lek- og opphold. Omsøkte eiendom vil få totalt 50m² areal til disse formål. Det søkes om dispensasjon vedrørende dette punkt.

Som særlige grunner for dispensasjon opplyses det at det er flere som bruker gater og plasser i nærområdet til parkering. Dette ønsker også de. Det opplyses også at eiendommen ligger i et område hvor store grøntarealer for rekreasjon er lett tilgjengelige.

Det er innkommet nabomerknader. Disse går i korthet ut på følgende (sterkt forkortet):

- Parkering. Det opplyses at det er for få parkeringsplasser i området som kommer under begrepet soneparkering. Naboene foreslår at 8 parkeringsplasser som pr. i dag er avgiftsbelagt, omgjøres til soneparkeringsplasser.
- 3. etasje. Naboene frykter at 3. etasjen med tider skal omgjøres til leiligheter/hybler. De foreslår at etasjen åpnes opp og fungerer som mezzanin for leilighetene i 2. etasje.
- Fasadeendring. Konkrete planer for fasadeendringen etterlyses.

Vurdering

Bygnings- og regulerings sjefen har vurdert de merknader som naboer har kommet med og har følgende kommentarer til de:

- Parkering: Reguleringsplanen for området (plan 220 Cicignon) sier at det skal skaffes parkeringsplasser på egen grunn for eiendommene. Erfaringen viser at selv om eiendommene har mulighet for noe parkering på egen grunn, unnlater mange å benytte disse plassene, men heller parkere i gata utenfor eiendommen. Omsøkte bygning har 3 parkeringsplasser i bakgården og er således avhengig av 2-4 plasser i gata (jfr. reguleringsbestemmelsenes § 12). Det ville være urimelig å forlange full parkeringsdekning på egen grunn da andre eiendommer har fått tillatelse til parkeringsdekning i gata. Da bygningen bruksendres fra næring til bolig er det grunn til å tro at trafikken og parkeringsbehovet går noe ned.
- 3-etasje: Søknaden oppfattes slik at 3-etasjen skal tilhøre leilighetene i 2 etasje. Det vil ikke under noen omstendigheter tillates innredet selvstendige leiligheter/hybler i 3-etasje. 3-etasjen kan benyttes som boder, mezzanin og lignende.
- Fasadeendring: Da det er en rammesøknad som er sendt inn, vil ikke nødvendigvis alle detaljer være avklart på dette tidspunkt. Det stilles krav til at fasadeendringene fremgår i igangsettingssøknaden.

Ut over dette ser bygnings- og regulerings sjefen positivt på at området tilbakeføres til boligformål.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelsene når det foreligger særlige grunner. Når det gjelder forståelsen av uttrykket "særlige grunner" har kommunaldepartementet uttalt:

"Uttrykket 'særlige grunner' må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Nabomessige hensyn kan også komme inn ved bygningsmyndighetenes behandling. I den enkelte dispensasjonssak må det ut fra intensjonene i vedkommende bestemmelse foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt".

Selv om kravet til "særlige grunner" skulle være oppfylt, har tiltakshaver imidlertid ikke krav på å få dispensasjon. Dette beror på kommunens skjønn.

Bygnings- og regulerings sjefen mener at det foreligger en overvekt av særlige grunner som taler for å dispensere fra gjeldende reguleringsplan vedrørende p-plasser og fra Kommuneplanens arealdel, kap. 12 pkt. 1.1 Plankrav, B) Boligområder ledd b.

Bygnings- og reguleringssjefens vedtak i henhold til delegert fullmakt

Det innvilges dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedrørende p-plasser og fra Kommuneplanens arealdel, kap. 12 pkt. 1.1 Plankrav, B) Boligområder ledd b. på betingelse av

- at tilbygg (laboratoriumet) rives
- at høyde på levegg mot naboer reduseres til 2,2 meter
- at fasadeendringen gjennomføres. Fasadeendringene skal følge igangsettingssøknaden og godkjennes av kommunen.
- at det ikke etableres flere boenheter/hybler på eiendommen.

Søknaden godkjennes med tilhørende dokumenter.

Før igangsettingstillatelse kan gis, må følgende betingelser være oppfylt:

- Detaljert plan for fasadeendringen skal godkjennes av kommunen

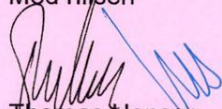
Som aktører for byggeprosjektet godkjennes:
Meter Arkitektur AS

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaker sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter. Gebyr for byggesaksbehandling sendes tiltakshaver.

Klage

Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da underretning om vedtaket kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen må det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken endring av vedtaket som ønskes og hvilket grunnlag klagen bygger på. Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. På visse vilkår er det adgang til å bringe klagen inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen



Thomas Hansen
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Leif A.Danielsen og Torhild Ekmann	J.N. Jacobsensgate 6	1606	Fredrikstad
Robert og Katrine Sjøborg	Ove Rammsgate 15	1606	Fredrikstad



Brygga Arkitekter AS

Postboks 292
1601 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

03/16621-16/50807/04/PMS-PMB-HANS

Arkivkode

300/958

Dato

07.06.2004

**Avslått søknad om rammetillatelse for bruksendring
Ove Rammsgate 17, Sentrum**

Delegert vedtak nr. 04/0832/Planutvalget

Vi har 23.02.04 mottatt søknad om rammetillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 93 jf. § 95 for bruksendring av kontorlokaler til boligformål.

Dokumenter i saken:

1. Nabovarsel, mottatt 17.09.03
2. Skisser tilhørende nabovarsel, mottatt 19.09.03
3. Protest fra Sjøborg, mottatt 26.09.03
4. Protest fra Danielsen, mottatt 29.09.03
5. Protest fra Bydelsforeningen Cicignon, mottatt 03.10.03
6. Nytt nabovarsel, mottatt 10.10.03
7. Søknad om utsatt frist for innsending av protest fra sjøborg, mottatt 16.10.03
8. Protest fra Sameiet Ove Rammsgate 14, mottatt 20.10.03
9. Søknad om utsatt frist for innsending av protest fra Danielsen, mottatt 20.10.03
10. Protest fra Sjøborg m/vedlegg, mottatt 24.10.03
11. Protest fra Danielsen, mottatt 12.11.03
12. Søknad om rammetillatelse, mottatt 23.02.04
 - 1.1 Situasjonsskart i målestokk 1:1000
 - 1.2 Opplysninger om tiltakets ytre rammer
 - 1.3 Dispensasjonssøknad
 - 1.4 Tegninger i målestokk 1:100
 - 1.5 Gjenpart av nabovarsel
 - 1.6 Kontrollplan for viktige og kritiske områder
 - 1.7 Kontrollerklæring for prosjektering
 - 1.8 Søknad om ansvarsrett
13. Protest fra Sjøborg, mottatt 04.03.04
14. Brev ut vedrørende bruken av bygningen, datert 03.05.04
15. Informasjon vedrørende bruken av bygningen, mottatt 10.05.04

Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og reguleringsavdelingen

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00

Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 50

Bankkonto: 5122 05 77000

**Saksopplysninger**

Brygga Arkitekter søker på vegne av Jaca Eiendom AS om bruksendring av eksisterende kontorbygning og laboratorium til 6 leiligheter.

Kontorbygningen er opprinnelig en 2-mannsbolig med et samlet areal på ca. 320m². Det ble på 70-tallet bygd et laboratorium som tilbygg til bygningen.

Området er regulert.

Bygningen har høy verneverdi som del av bygningsmiljøet.

Det er ikke plass på egen eiendom til biloppstillingsplasser eller tilstrekkelig område for lek (jfr pbl § 69). Det søkes om dispensasjon fra disse bestemmelser. Det er ikke opplyst om "særlige grunner" for dispensasjon.

Det er kommet inn protester/merknader fra naboer (sterkt forkortet):

Robert og Katrine Sjøborg, mottatt 26.09.03:

- Deler av bygningsmassen er unnlatt revet, som forutsatt ved oppføring i 75/76
- Deler av bygningsmassen er ulovlig oppført
- Områdets og den spesifikke bygningens vernestatus
- Graden av tomte- og bygningsutnyttelse
- Mangelen på parkeringsmuligheter for så mange som 6 boenheter
- Konsekvensene for øvrig av å utvide til hele 6 boenheter med tanke på parkering, trafikk og støy
- Sjenanse av eksisterende og tidligere, antatt ulovlige, leieforhold
- Helt uakseptabel grad av innsyn og støy utover privat hage fra den planlagte takterrasse
- Søknadens bevisst mangelfulle og oppfattet spekulative karakter

Leif A. Danielsen og Torhild Ekmann, mottatt 29.09.03:

- Feil og mangler med utsendt nabovarsel
- Mangelfull redegjørelse vedrørende brannsikring og parkering
- Takterrassen medfører vesentlig ulempe for naboer
- Etablering av vinduer 4 meter fra naboers soverom
- Bruken av leiligheten i husets 3.-etasje er ulovlig da de ikke er godkjente av kommunen
- Takterrassen strider med eksisterende verneplan for området

Bydelsforeningen Cicignon, mottatt 03.10.03

- Tilslutning til protester fra Sjøborg og Danielsen/Ekmann
- Det er gjort avtale med kommunen om at saker som er viktige for bydelen, skal oversendes bydelsforeningen for uttalelse på et tidlig tidspunkt

Sameiet Ove Rammsgate 14, mottatt 20.10.03:

- Tilslutning til protester fra Sjøborg og Danielsen/Ekmann

Leif A. Danielsen og Torhild Ekmann, mottatt 20.10.03:

- Ulovlig utleieforhold pågår i laboratorium-lokalene

Robert og Katrine Sjøborg, mottatt 24.10.03:

- Midletidig byggetillatelse gitt i 1975 hvilte på en del premisser som nå blir brutt
- Mangelfull saksgang i 1986 førte til vedtak om permanent byggetillatelse på feilaktig grunnlag
- Fasadeendring/rehabilitering er påkrevet som en følge av verneplanen
- Frikjøp av parkeringsplasser gjelder kun næringsvirksomhet, ikke bolig
- Frikjøp av ytterligere parkeringsplasser er ikke fysisk mulig
- Vesentlig ulempe fra støy fra foreslått takterrasse på tilbygg uavhengig av levegg
- Vesentlig ulempe fra innsyn inn i eget hus og hage
- Fortsatt ulovlig utleieforhold pågår i lokalene
- Øvrige mangler og fortsatte uklarheter i de fremlagte tegninger
- Man får inntrykk av 30 års historikk av spekulativ utnyttelse og utvidelse av eiendommen, på tvers av naboens rettigheter og kommunens ønsker om bygningsvern, estetikk og bruk



Leif A. Danielsen og Torhild Ekmann, mottatt 12.11.03:

- Lovligheten av det midlertidige laboratorie-tilbygget bestrides

Robert og Katrine Sjøborg, mottatt 04.03.04:

- Uteoppholdsarealene er alt for små
- Manglende biloppstillingsplasser
- Lovligheten av det midlertidige laboratorie-tilbygget bestrides
- Tomteutnyttelsen er for stor
- Forbud mot takterrasse på laboratoriebygget må tinglyses

Vurdering

Uteoppholdsarealer

Plan- og bygningsloven § 69 sier: *"Det skal i nødvendig utstrekning sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn, og for avkjøring og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov...Bestemmelsene vedrørende parkeringsplasser får tilsvarende anvendelse ved bruksendring."*

REN veiledning til teknisk forskrift § 10-2 sier vedrørende utearealer: *"Med tilstrekkelig areal har undersøkelser vist at det er behov for et areal på ca. 80 m² pr. bolig. Dette arealet omfatter alt ubebygd areal som ikke er disponert til trafikkformål, men som ellers dekker behovet for interne gangveier i tillegg til oppholds- og lekearealer. Minimum 25% av fellesarealene pr. bolig bør avsettes til lekeplasser."*

For at lovens krav til utearealer skal være tilfredsstillende, må utearealene i dette tilfellet være på 480m². Omsøkte eiendom har et totalt uteareal på ca. 66m², noe bygnings- og reguleringssjefen vurderer er alt for lavt. Tatt i betraktning at eiendommen er sentrumsnær vil arealet maksimalt egne seg for en 2-mannsbolig.

Biloppstillingsplasser

Reguleringsplan 220 "Cicignon" m/bestemmelser § 12 sier: *"Det skal på egen grunn skaffes biloppstillingsplasser /garasjer etter følgende norm: ...boliger i villamessig bebyggelse - 2 bilplasser pr. bolig / boliger i blokk/tett bebyggelse - 1,25 bilplass pr. bolig / kontorer - 1 bilplass pr. 100m² brutto gulv."*

Eksisterende kontorer er på ca. 320 m² og avhengig av 3 parkeringsplasser etter reguleringsbestemmelsenes krav. Dette stemmer med det antall parkeringskort som er utstedt av Fredrikstad kommune pr. d.d., som er 3.

Omsøkte bygning er av typen villa, og således avhengig av 2 parkeringsplasser pr. bolig. De parkeringsplasser som "frigis" ved en bruksendring tilsvarer parkeringsbehovet for 1,5 boliger.

Reguleringsbestemmelsenes krav til parkeringsplasser medfører at det i omsøkte byggesak skal kunne parkeres 9-12 biler **på egen grunn**. Det opplyses i søknaden at det ikke er plass til noen biler på egen grunn, og at parkering vil skje langs gatene. Parkeringskapasiteten i området er sprengt, og vil ikke kunne ta unna for så mange enheter.

På bakgrunn av en helhetsvurdering vedrørende parkeringen vil bygnings- og reguleringssjefen ikke kunne gi aksept for etablering av flere enn 2 boenheter uten at det frigis plass til parkering på egen grunn.

Laboratoriebygget

Det ble på 1970-tallet oppført et midlertidig bygg som skulle rives etter 10 år. Da det var gått ti år vedtok bygningsrådet å godkjenne bygningen permanent uten at naboer/gjenboere var varslet. Det er kommet en mengde merknader knyttet til laboratorie-tilbyggets lovlighet. Da saken er såpass kompleks og da det ikke ligger til rette med en bruksendring av laboratoriet til boligformål, velger bygnings- og reguleringssjefen å ta opp dette punktet som en egen sak.



Øvrige merknader

Det påpekes at bygningen leies ut i strid med godkjenninger pr. d.d.

Dispensasjon

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelsene når det foreligger særlige grunner. Når det gjelder forståelsen av uttrykket "særlige grunner" har kommunaldepartementet uttalt:

"Uttrykket 'særlige grunner' må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Nabomessige hensyn kan også komme inn ved bygningsmyndighetenes behandling. I den enkelte dispensasjonssak må det ut fra intensjonene i vedkommende bestemmelse foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt".

Selv om kravet til "særlige grunner" skulle være oppfylt, har tiltakshaver imidlertid ikke krav på å få dispensasjon. Dette beror på kommunens skjønn.

Bygnings- og reguleringssjefen mener at det ikke foreligger en overvekt av særlige grunner som taler for å dispensere fra plan- og bygningsloven § 69 med tilhørende forskrifter og vedtekter samt gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser.

Bygnings- og reguleringssjefen vurderer på bakgrunn av parkeringsbehov og utomhusarealene at det kun tillates 2 boenheter i eksisterende kontorbygg. Det kan vurderes en boenhet til dersom det frigjøres ytterligere plass til parkering/lek på egen eiendom.

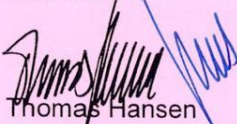
Bygnings- og reguleringssjefens vedtak i henhold til delegert fullmakt

Det dispenseres ikke fra plan- og bygningsloven § 69 med tilhørende forskrifter og vedtekter samt gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser, og søknaden om bruksendring avslås med hjemmel i disse.

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaken sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter. Gebyr for byggesaksbehandling sendes tiltakshaver.

Klage - se vedlegg.

Med hilsen


Thomas Hansen
avdelingsingeniør

Vedlegg:

1 Klageveiledning

Kopi til:

Bydelsforeningen Cicignon
Jaca Eiendom AS
Leif A. Danielsen og Torhild Ekmann
Robert & Katrine Sjøborg
Sameiet Ove Ramms gate 14

Bingsgate 13 1606 FREDRIKSTAD
Postboks 460 1601 FREDRIKSTAD
J.N. Jacobsensgt. 6 1606 FREDRIKSTAD
Ove Ramms gate 15 1606 FREDRIKSTAD
1606 FREDRIKSTAD

Sitat arbeidsutvalget datert den 27/01/1986

Saken ble drøftet i arbeidsutvalget 27.1.d.å. Utvalget vurderte da saken slik at det har liten hensikt å kreve ny midlertidighetserklæring siden det er høyst usannsynlig at bygget vil bli forlangt revet. Utvalget var derfor, under henvisning til § 8 i forslag til reguleringsbestemmelser, innstilt på å anbefale at tilbygget blir godkjent som permanent, men på betingelse av at det blir innbetalt kr. 30.000,- for frikjøp av 2 parkeringsplasser.

Harald Stokkeland A/S er tilskrevet om arbeidsutvalgets vurdering (dok. 8) og har i brev av 14.2.d.å. (dok. 9) akseptert dette.

-- Sitat slutt --

VI.

Vi stiller oss uforstående til hvordan arbeidsutvalget hjemler at midlertidighetserklæring ikke lengre er påkrevd, og at laboratoriebygget bør bli godkjent som permanent. I den forbindelse vil vi i først omgang sette fokus på disse tre punkter:

1. Uten at naboer har fått rett til og uttale seg om at laboratoriebygget vurderes omgjort til en permanent bygning, konkluderer arbeidsutvalget med at det er usannsynlig at bygget vil bli forlangt revet. Vi finner det derimot svært sannsynlig at naboer ville ha protestert mot at bygget skulle bli permanent.
2. Reguleringsbestemmelsenes §8 omhandler hvilke virksomheter et bygg kan tillates brukt til, og berører ikke det fysiske bygget. Vi siterer: "Bygningsrådet kan tillate virksomheter som ved sin art og sitt omfang ikke er til fortrengelse eller sjenanse for bomiljøet. Slike virksomheter bør betjene bydelen eller ha tilhørighet til denne"

Vi mener at denne byggesaken dreier seg om det fysiske bygget, og i denne sammenheng ikke byggets virksomhet. Dermed må det være feil bruk av hjemmel når en alene viser til reguleringsbestemmelsenes §8 når selve bygget skal vurderes.

Vår mening er at laboratoriebygget klart er i strid med reguleringsbestemmelsenes §5 og §7. Vi vil minne om at det midlertidige laboratoriebygget ble oppført helt uten form, størrelse og fasader, tilpasset den eksisterende bebyggelse. Det ble følgelig heller ikke tatt hensyn til bevaring av kulturhistoriske og arkitektoniske verdier i utformingen av bygget.

Videre finner vi det tvilsomt om §6 og §11 kan anses som oppfylt. Vi kan av sakspapirene ikke se at det på noe tidspunkt ble vurdert om laboratoriebygget tilfredsstiller andre krav enn reguleringsbestemmelsenes §8

3. Vi kan ikke se at reguleringsbestemmelsenes §8 er oppfylt, da virksomheten utvilsomt var til fortrengelse og sjenanse for bomiljøet. Virksomheten kunne heller ikke sies å betjene bydelen eller ha etablert tilhørighet til denne.



Jaca Eiendom AS

Postboks 460
1601 Fredrikstad

Deres referanse

Vår referanse

2003/16621-26-101047/2005-HANS

Klassering

300/958

Dato

17.11.2005

**Avslått søknad om reduksjon av saksbehandlingsgebyr
Ove Rammsgate 17, Sentrum**

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
2070/05

Vi har 14.06.05 mottatt klage vedrørende dispensasjonsgebyr i tilknytning til en byggesak på ovennevnte adresse. Gebyrfastsettelsen i den enkelte sak ikke kan påklages da det er en oppfølge av et gebyrregulativ. Det kan derimot søkes om en reduksjon av gebyrene (jfr. Fredrikstad kommunes gebyrregulativ, kap. 3 pkt. A.7) Vi oppfatter denne klagen som en søknad om reduksjon av gebyr.

Tiltakshaver, Jaca Eiendom AS, viser til to byggesaker på samme adresse.

1. Søknad om bruksendring som ble avslått i 2004. Tiltaket var avhengig av at det ble innvilget 2 dispensasjoner. Dispensasjonssøknadene ble avslått etter en konkret vurdering, og gebyr for dispensasjonsbehandling på 10680,- ble sendt.
2. Søknad om bruksendring ble året etterpå (2005) godkjent etter en rekke endringer i forhold til tidligere byggesøknaden. Endringene som var gjort medførte at det forelå særlige grunner for å innvilge dispensasjon (jfr. plan- og bygningslovens § 7). Det ble foretatt en ny behandling av dispensasjonssøknadene, og dispensasjon ble innvilget etter konkrete vurderinger. Det ble sendt gebyrer for dispensasjonsbehandlingen på kroner 11000,-.

Jaca Eiendom AS søker nå om å få slippe å betale gebyret på 11000,- for dispensasjonsbehandlingen i den siste saken da han allerede hadde fått gebyr for dispensasjonsbehandling i den første saken. Det vises også til at de endringer som ble gjort i forbindelse med den godkjente bruksendringen, medførte ekstra kostnader for utbygger.

Bygnings- og reguleringssjefen vil først bemerke at gebyret på 11000,- er for dispensasjonsbehandlingen vedrørende dispensasjonene og ikke betaling for å få dispensasjon. I begge sakene har arbeidet med å vurdere dispensasjonene vært omfattende. Det er nedlagt mye tid i den forbindelse.

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 50 Bankkonto: 5122 05 77000

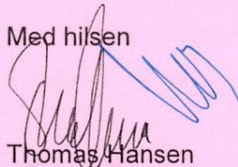
Gebyrregulativet sier at dersom gebyret anses å bli åpenbart urimelig i forhold til det arbeid kommunen har hatt med saken, kan passende gebyr fastsettes (jfr. Fredrikstad kommunes gebyrregulativ 2005 kap. 3 A.7). Etter en vurdering av det arbeid som er lagt ned i sakene, finner ikke bygnings- og reguleringssjefen grunnlag for reduksjon av gebyr.

Bygnings- og reguleringssjefens avgjørelse i henhold til delegert fullmakt

Søknad om reduksjon av dispensasjonsbehandlingsgebyr avslås. Bygnings- og reguleringssjefen kan ikke se at gebyrene kan anses som åpenbart urimelige (se vurdering ovenfor).

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at søknad om nedsettelse av gebyr, ikke utsetter betalingsfristen. Dette ble det også redegjort for i telefonsamtaler med Cato Jansen primo juni -05. Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. På visse vilkår er det adgang til å bringe saken inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen

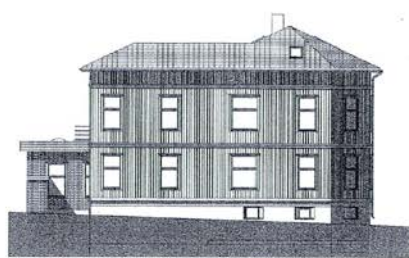


Thomas Hansen
avdelingsingeniør

Landstetters navn
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse
POSTBOKS 1405
Postnr. 1602 Poststed
Fredrikstad

FREDRIKSTAD KOMMUNE			
FOLKE OG VELFÆRDE			
SAKTYPE	03/1664	OPP. NR.	002
KUND NR.		POSTNR.	0762305
SAKSBEH.		AVDEL.	
FRÅS	19 SEPT. 2003		
FRÅS			
STYRETS P.	06-300/952		
STYRETS S.	644		
ENK.			

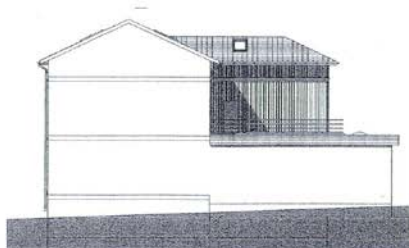
29. SEP. 2003



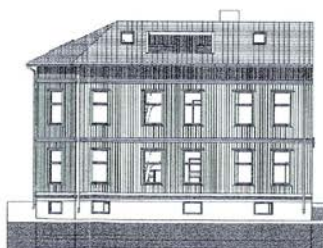
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST

PROSJEKT	UTARBEIDET
HALESTORV 11-14	DATUM: 2003
TITTEL: FASADER	

TILTAUSHVER:	JACA BRANDEN
F.B. 150	
1401 FREDRISTAD	
STEDSPÅS:	OVE RANHS GT. 17

GÅR:	BNR:	PRR:
PROJEKTOR:	TEKNISSKILL:	
SGR:	KONTROLL:	

BRYLLA	ARKITEKTER AS
	POSTBOKS 210
	1401 FREDRISTAD
	tel: 47 20 11 10
	fax: 47 20 11 12
	post@brylla.no
	www.brylla.no

07. JAN 2005



Meter Arkitektur AS
Lykkeberg 4
1606 Fredrikstad

Tel. 69 30 11 10
Fax. 69 30 11 12
www.meter-as.no

VEDLEGG

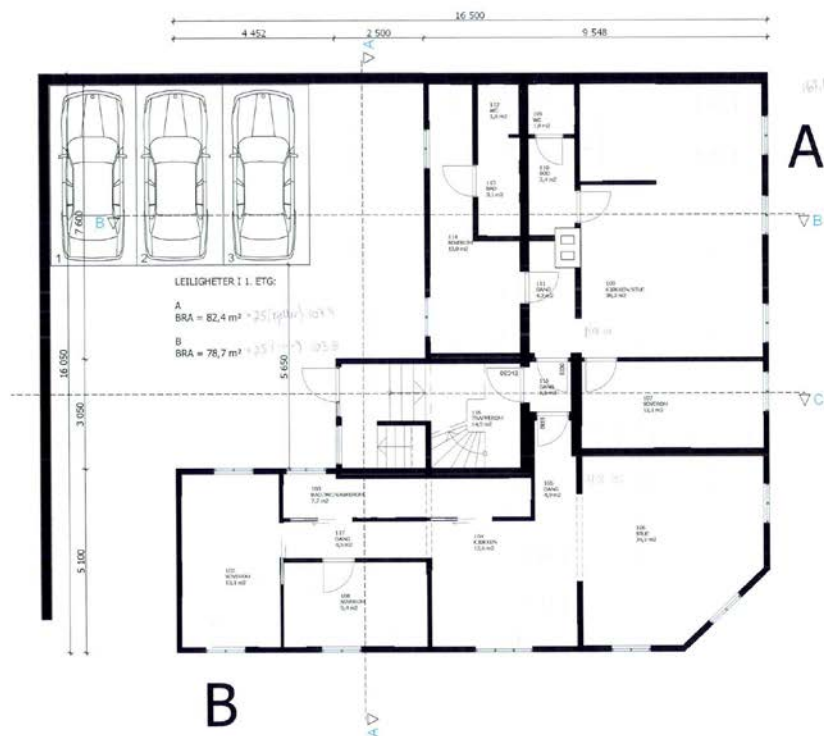
E

VEDLEGG

E

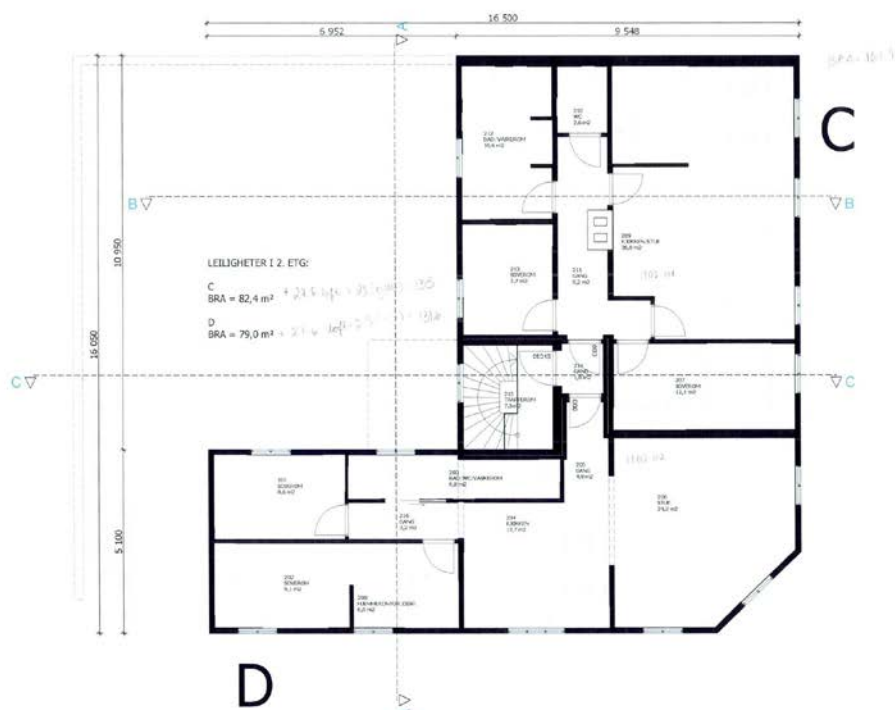


LEILIGHETER I OVE RAMMSGT.	DATO
	14.10.04
PLAN KOELLER	RIKSTOKK
	1:100
Adresse	Gr./Bnr.
Ove Rammsgt. 17, 1606 Fredrikstad	300/958



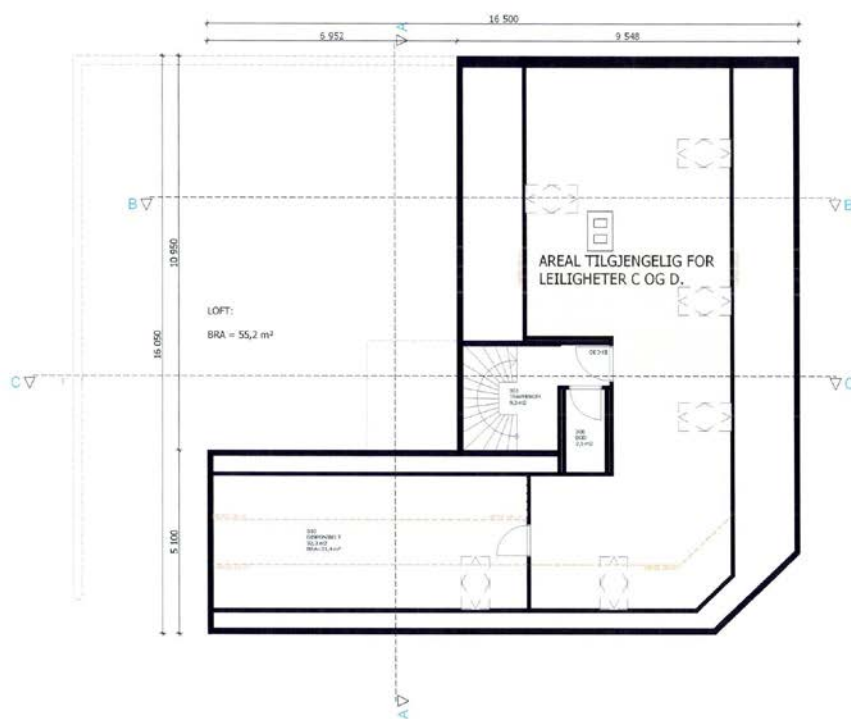
474/05 13.03.05

TILTAKSHVER	
JACA Eendom AS Postboks 980 1606 Fredrikstad	
ARKITEKT	
T R	
Lukkeberg 4 1606 Fredrikstad	
TR 69 30 11 10 Fax 69 30 11 12 www.tr69.no	
LEILIGHETER I OVE RAMMSGT.	14.10.04
PLAN 1. ETASJE	1:100
Skisse	300/958



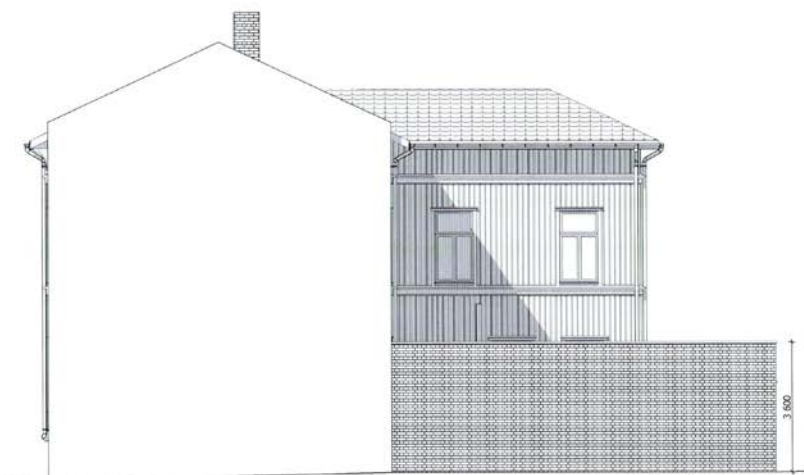
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG NØJ
BYGG OG NØJ
BYGG OG NØJ
474/05 1303.00

TILTAKEHVER	
SACA Endre AS Postboks 460 1601 Fredrikstad	
ARBEIDET	
TAK, 08.30.11.10 LÅNINGS 4 1601 Fredrikstad	
TAK, 08.30.11.10 Fax: 09.30.11.12 www.motor-6170	
LEILIGHETER I OVE RAMMSGT.	14.10.04
PLAN 2. ETASJE	1:100
Adresse Ove Rammsgt. 17, 1606 Fredrikstad	300/958



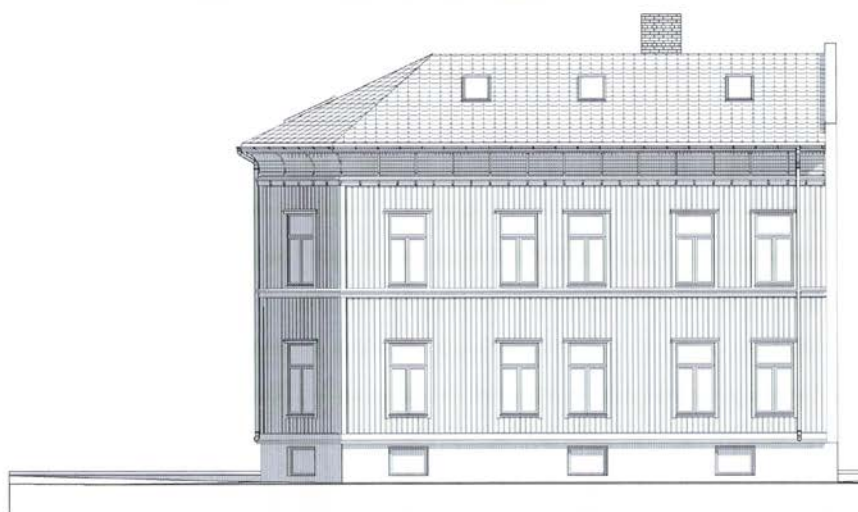
474/65 1303,05

TILTAKEHVER	
JACK Eriksen AS Postboks 480 1503 Fredrikstad	
ARKITEKT	
M E T E R	
LÅNENING 4 1503 Fredrikstad	
Tlf. 49 30 11 10 Fax. 49 30 11 12 www.meter-as.no	
LEILIGHETER I OVE RAMMSGT.	DATE 14.10.04
PLAN LOFT	SKALSTYKKE 1:100
Adresse Ove Rammsgt. 17, 1506 Fredrikstad	Sei. Boks 300/958



FASADE SØR

FASADE VEST



PROJEKTAF KØBENHAVN
FRA 19.08.03
SØR, 1506 FREDRIKSTAD
FASADESØR
474/05 13.03.05

TILTAKSØRER

JACA Ejendomme AS
Prinsesgt. 402
1500 Frederiksberg

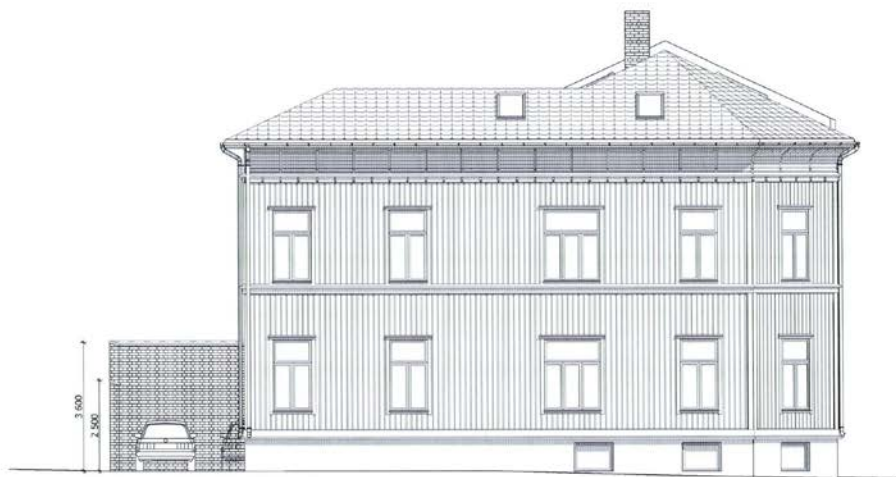
ARKTET

M E T E R

Lykkeberg 4
1506 Frederiksberg

TF. 89 30 11 10
Fax. 89 30 11 11
www.meteraas.no

LEILIGHETER I OVE RAMMSGT.	DATE	14.10.04
FASADER SØR OG VEST	PROJEKTOR	1:100
Adresse Ove Rammsgt. 17, 1506 Frederiksberg	Gr./Jm.	300/958



FASADE NORD



FASADE ØST

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØ
BYGG OG REG. AVDELING
474/05 13.03.05

TILTAKSHVER

3ICA Eneboen AS
Postboks 402
1601 Fredrikstad

ARKITEKT

M E T E R

Lysaker 4

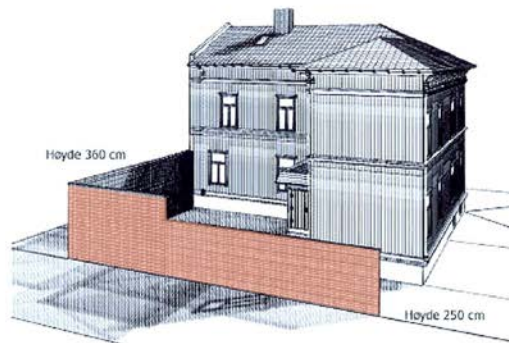
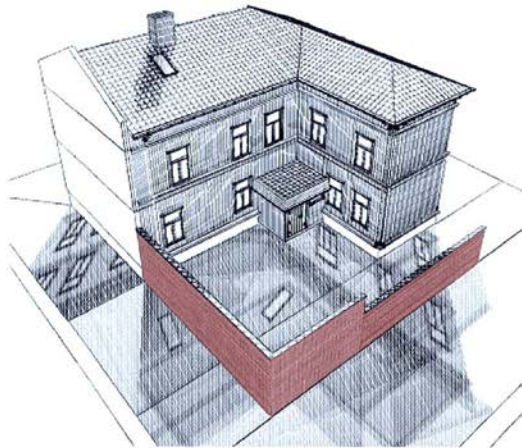
1601 Fredrikstad

Tlf. 69 30 11 10

Fax. 69 30 11 12

www.meter.no

LEILIGHETER I OVE RAMMSGT.	DATE	14.10.04
FASADER NORD OG ØST	SKALESTOKK	1:100
Adresse	Skj./Bm.	
Ove Rammsgt. 17, 1606 Fredrikstad		300/958

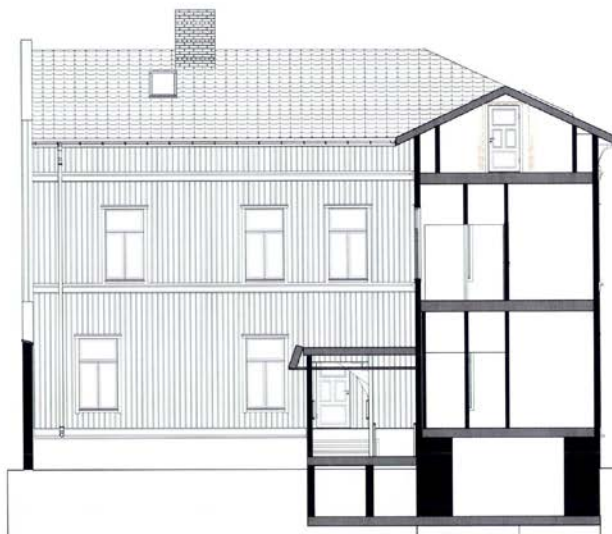


474/65 13.03.05

TILTAKSHVOR	
JACA Eiendom AS Postboks 465 1605 Fredrikstad	
ARKITECT	
	
Lysberg 4 1605 Fredrikstad Tlf: 09 30 11 10 Faks: 09 30 11 12 www.matar-as.no	
LEILIGHETER I OVE RAMMSGT.	DATO 14.10.04
PERSPEKTIVSKISSE	PROJEKTORE 1:100
Tilsvarende Ove Rammsgt. 17, 1606 Fredrikstad	Oppr. Tegn. 300/958

5000 11/11 12.0
www.matar-as.no

SNITT A-A



SNITT B-B

474/05 1303.05

TILTAKS-ÅVER

JACA Eendom AS
Postboks 460
1501 Fredrikstad

ARXITEST







Lykkeborg 4
 606 Fredrikstad

TF. 69 30 11 10
 Fax. 69 30 11 12
 e-mail: mobelsystem@mobel.no

LEILIGHETER I OVE RAMMSGT.	DATO 14.10.04
----------------------------	---------------

SNITT	MALESTON 1:100
-------	-------------------

Adresse	Telefon
Ove Ramnsgt. 17, 1606 Fredrikstad	300/958



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 958	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Ove Ramms gate 17 ▼		
Areal:	337.6 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	4		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 220 Cicignon	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger 300 - Offentlig trafikkområde	Godkjent/vedtatt: mars 13, 1986
Reguleringsbestemmelser: Regbest220_150.pdf		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 24.03.2025



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H15.1	Hensynssone ras- og sliedfare
	H15.2	Hensynssone formfare
	H15.3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H15.4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

	H16.1	Krav vedrørende infrastruktur
--	-------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H17.1	Hensynssone landbruk
	H17.2	Hensynssone friluftsliv
	H17.3	Hensynssone landskap
	H17.4	Hensynssone naturmiljø
	H17.5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssone

	H18.1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H18.2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H18.3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

	H19.1	Krav om felles planlegging
--	-------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
Tunnel		
På bakken		
Bro		
Fjernveg		
Hovetveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

Byggekant	
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

BERYGGELSE OG ANLEGG

Kategori		Beskrivelse		Måling		Værdi		Enhed	
Navn	Id	Navn	Id	Navn	Id	Navn	Id	Navn	Id
Kategori 1									
Kategori 2									
Kategori 3									
Kategori 4									
Kategori 5									
Kategori 6									
Kategori 7									
Kategori 8									
Kategori 9									
Kategori 10									
Kategori 11									
Kategori 12									
Kategori 13									
Kategori 14									
Kategori 15									
Kategori 16									
Kategori 17									
Kategori 18									
Kategori 19									
Kategori 20									
Kategori 21									
Kategori 22									
Kategori 23									
Kategori 24									
Kategori 25									
Kategori 26									
Kategori 27									
Kategori 28									
Kategori 29									
Kategori 30									
Kategori 31									
Kategori 32									
Kategori 33									
Kategori 34									
Kategori 35									
Kategori 36									
Kategori 37									
Kategori 38									
Kategori 39									
Kategori 40									
Kategori 41									
Kategori 42									
Kategori 43									
Kategori 44									
Kategori 45									
Kategori 46									
Kategori 47									
Kategori 48									
Kategori 49									
Kategori 50									
Kategori 51									
Kategori 52									
Kategori 53									
Kategori 54									
Kategori 55									
Kategori 56									
Kategori 57									
Kategori 58									
Kategori 59									
Kategori 60									
Kategori 61									
Kategori 62									
Kategori 63									
Kategori 64									
Kategori 65									
Kategori 66									
Kategori 67									
Kategori 68									
Kategori 69									
Kategori 70									
Kategori 71									
Kategori 72									
Kategori 73									
Kategori 74									
Kategori 75									
Kategori 76									
Kategori 77									
Kategori 78									
Kategori 79									
Kategori 80									
Kategori 81									
Kategori 82									
Kategori 83									
Kategori 84									
Kategori 85									
Kategori 86									
Kategori 87									
Kategori 88									
Kategori 89									
Kategori 90									
Kategori 91									
Kategori 92									
Kategori 93									
Kategori 94									
Kategori 95									
Kategori 96									
Kategori 97									
Kategori 98									
Kategori 99									
Kategori 100									

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HENSYNSSONER

FLATE

[illegible] Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible]

Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Bauteil, sonst
Diagramm für Bauteilkomponente	0001		00000001	
Diagramm für Bauteil	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industrilager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaverzone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/-røys	Almennutttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handelsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennutttig undervisning(skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennutttig Kirke	Skipsled	Taubane
Sti	Almennutttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtgrense	Almennutttig administrative bygg	Offentlig småbåthavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Annet trafikkområde(på land)	FELLESONRÅDER
Grense for bevaring	Garasjeanlegg	FRIMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Bensinstasjon	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Annet byggeområde	Turveg	Felles gangareal
Grenser, bygg, fjernes	LANDBRUKSOMRÅDER	Skiltype	Felles parkeringsplass
Byggelinje/-grense	Område for jord- og skogbruk	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	Område for jordbruk(*)	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Støyskjermer	Område reindrift	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsesgrense	Annet landbruksområde	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	Kjøreveg	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Gate med fortau	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Annen veggrunn	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	Gang-/sykkelvei	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Sykkelvei	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Gangvei	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser	Fortau(*)	Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Gatetun	Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrenser	Torg	Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Forts..	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Golfbane	Offentlig/Almennutttig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Røkkeløgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal		Område for anlegg i grunnen	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avlepningsanlegg	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/958/0/0

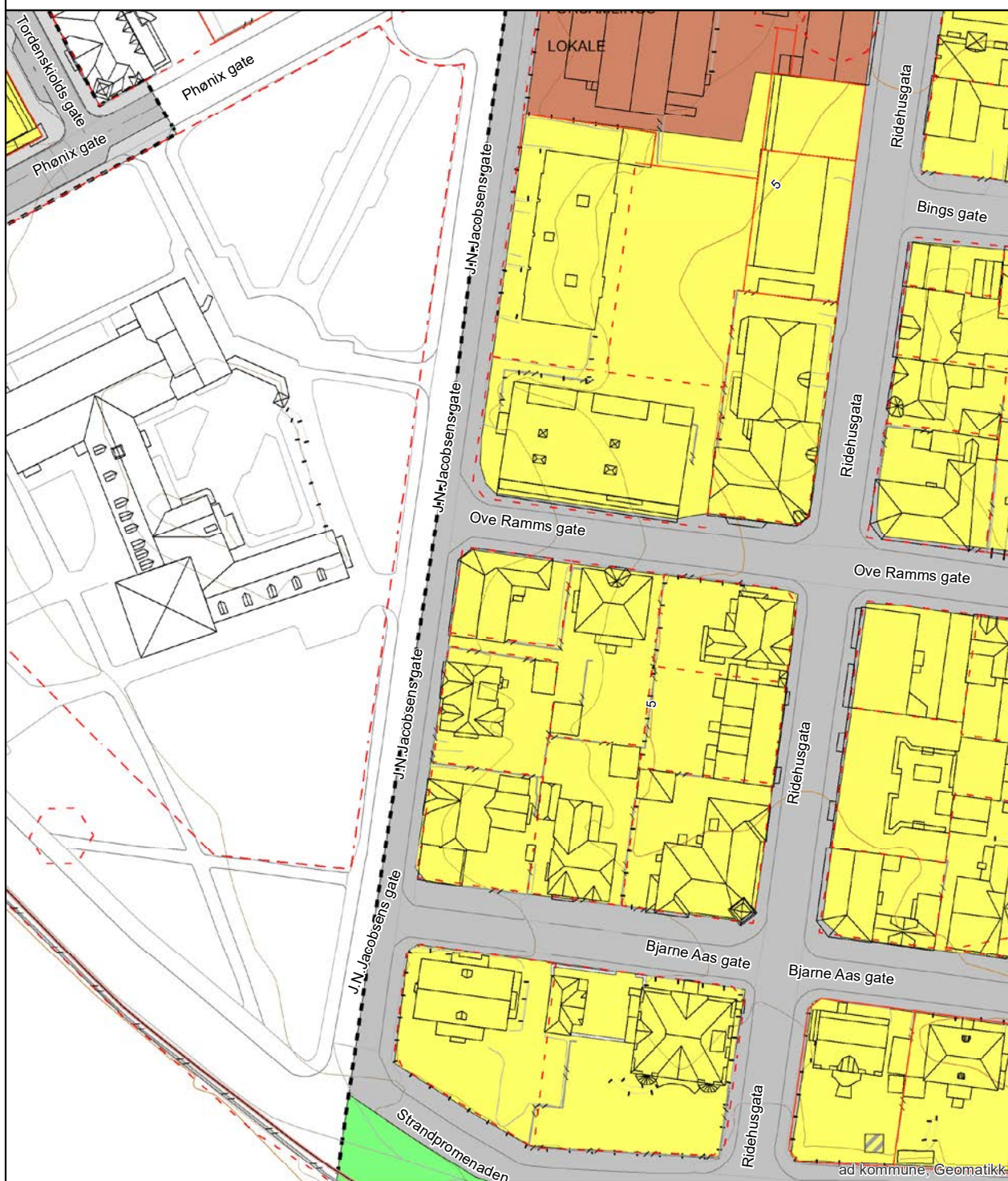
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



Planident: 220
Ikrafttredelsesdato: 13.3.1986
Plannavn: Cicignon

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

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



Plan nr.: 220

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CICIGNON REGULERINGSPLAN.

Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

Tilleggsbestemmelser for boligområder.

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

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

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

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

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/958/0/0

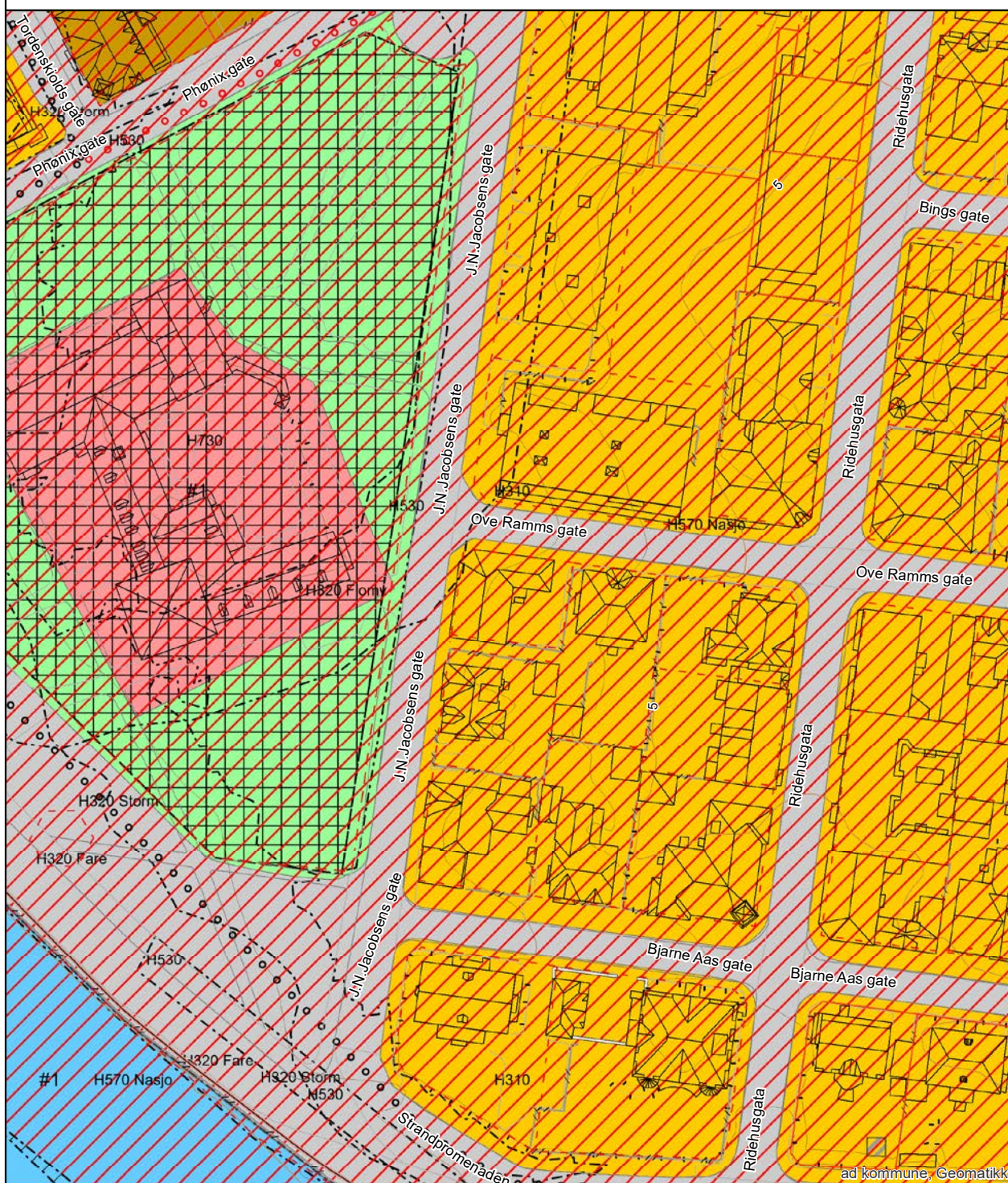
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



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: Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/958/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-17



Planident:
Plannavn:

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

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



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/958, Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Flomfaresoner

13.03.2025

Vær oppmerksom

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

10.03.2025

Vær oppmerksom

Kvikkleire

10.03.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

10.03.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

3.6 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

1.3 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

4.8 km

Forurenset grunn

03.03.2025

Ikke funnet

0.16 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

10.03.2025

Ikke funnet

0.01 km

Skredfaresoner

10.03.2025

Ikke funnet

104.1 km

Stormflo

07.03.2025

Ikke funnet

0 km

Støysoner

10.03.2025

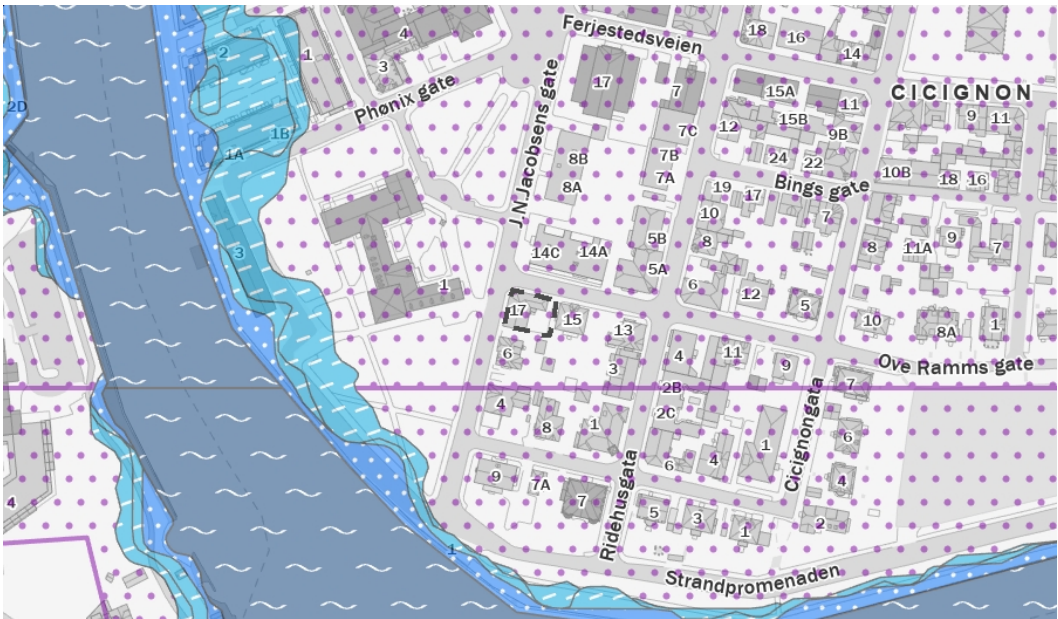
Ikke funnet

0.21 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	13.03.2025			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentakintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentakintervall 10-20 år		Flom - gjentakintervall 50-200 år		Flom - gjentakintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

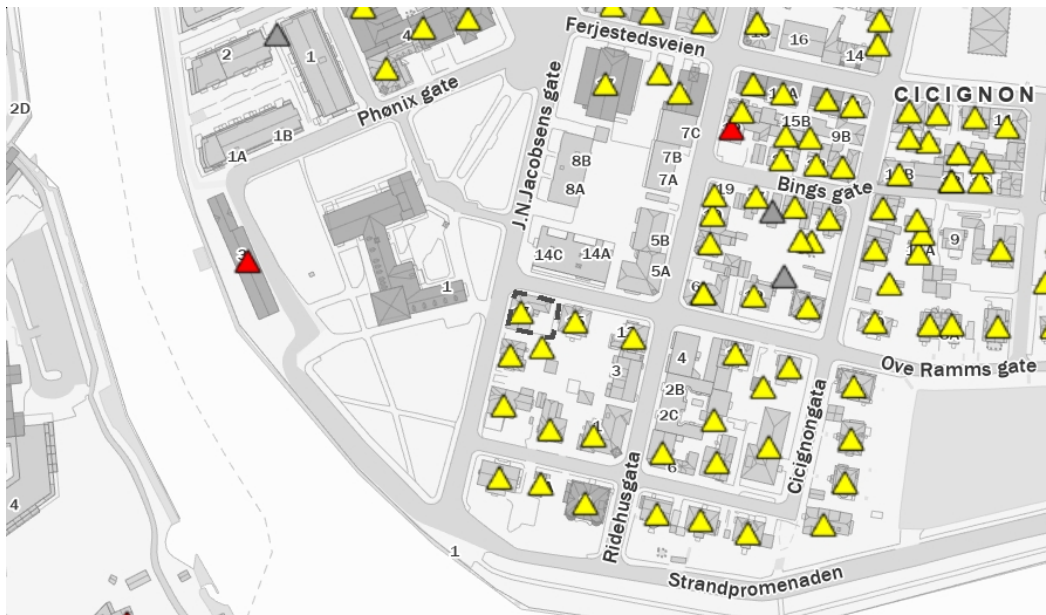
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	10.03.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	10.03.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

10.03.2025

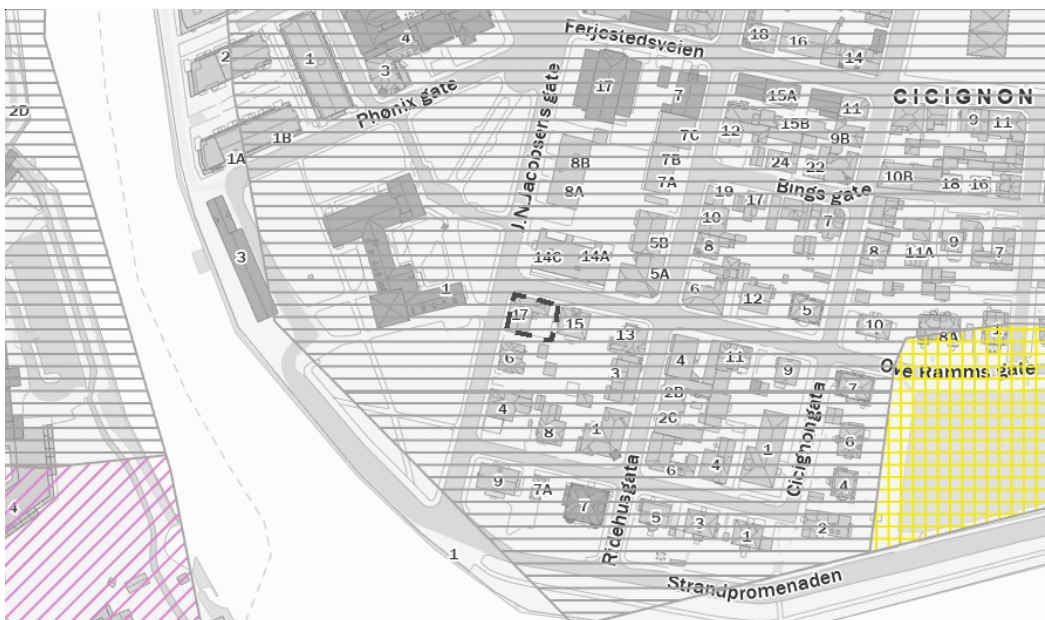
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ove Ramms gate 17
1606 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre