



aktiv.

Ferjestedsveien 20F, 1606 FREDRIKSTAD

**Arealeffektiv selveierleilighet -  
Sjarmerende bakgård - Attraktivt  
boligområde - Innredet hems/loft  
med 20 kvm gulvareal**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Andreas Strandli-Halvorsen

**Mobil** 928 96 443

**E-post** andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 70 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 820 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 500,-  
**Selger:** Vestby Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 31/31 kvm  
**Tomtstr.:** 1038.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 300, bnr. 466  
**Snr.** 8  
**Oppdragsnr.:** 1111250031

# Arealeffektiv selveierleilighet - Sjarmerende bakgård - Attraktivt boligområde -

Andreas Halvorsen v/ Aktiv Fredrikstad har gleden av å presentere Ferjestedsveien 20F – En moderne og romantisk leilighet med stilrene løsninger og god planløsning. Den åpne stue-/kjøkkenløsningen skaper en sosial atmosfære, og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Fra stuen har du utgang til en solrik balkong, perfekt for å nyte morgenkaffen. Leiligheten har eget soverom, samt også en praktisk innredet hems uten målbart areal. Flislagt bad med vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme gir en lun og behagelig komfort året rundt.

Her bor du i et ettertraktet område med gangavstand til sentrum, butikker og kollektivtransport. En ideell bolig for førstegangskjøpere.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	57
Energiattest .....	62
Budskjema .....	180

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 31 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 31 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 31 m<sup>2</sup> Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m<sup>2</sup> Balkong

### Ikke målbare arealer

Det er en hems/loft med ikke målbart areal, med gulvareal 20 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bod tilknyttet leiligheten, denne ble ikke oppmålt grunnet manglende tilgang.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1038.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal.

Sjarmerende og solrik bakgård pent opparbeidet med plen og beplantninger. Gruslagt innkjøring til gårdsrom, tomten er inngjerdet med dør og direkte adkomst til offentlig vei.

Oppgitt tomeareal er stipulert og er etablert fra tidligere registre.

Se vedlagt eiendomstatus for ytterligere informasjon.

### **Beliggenhet**

Ferjestedsveien 20F 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.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Kenneth Pettersen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Flermannsbolig bygget 2014. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjoner med takstoler av tre, pulttak takform, tekket med astfalttakbelegg e.l. (ikke besiktiget).

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.03.2025 av Kenneth Pettersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

### **Innhold**

2.Etg: Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom

## Standard

Andreas Halvorsen v/ Aktiv Fredrikstad presenterer Ferjestedsveien 20F - En stilren og moderne leilighet fra 2014, hvor kvalitet og smarte løsninger preger boligen. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, dagligvarebutikker, restauranter og kollektivtransport.

### Stue og kjøkken – Åpen og innbydende løsning

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig og sosial atmosfære. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys, og den gjennomgående parketten bidrar til en varm og helhetlig stil. Kjøkkenet er moderne med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og takhøye overskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Her finner du integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og komfyrvakt, samt belysning over benkeplaten som skaper en funksjonell arbeidsflate.

Boligen fremstår gjennomgående lys og delikat med nymalte vegger i den populære fargen 1140 Sand fra Jotun.

### Soverom og hems – Smarte løsninger for ekstra plass

Soverommet har plass til seng og garderobeløsning, og den lune atmosfæren skapes av kalkmalte vegger og parkettgulv. I tillegg er det en loftstrapp opp til en hems/loft med ca. 20 kvm gulvareal. Hems/loft har malt panel i tak, malte plater på veggene, flott takvindu som sliper inn naturlig lys og parkett på gulvet, som gir et lunt og trivelig preg. Hems/loftet er innredet som soveplass, dog er ikke rommet godkjent som eller tilfredsstillende krav til varig opphold.

### Bad – Delikat og moderne

Badet er helfliset og innredet med kvalitetsmaterialer. Her finner du vegghengt toalett, servant på innredning, dusjhjørne med svingbare dører og opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme gir en behagelig varme, og innfelte downlights i himlingen sørger for god belysning. Mekanisk avtrekk sikrer godt inneklime.

### Oppsummering av takstmann

-Innvendig: 2. etasje: Himlinger med kalkmaling e.l. Vegger med kalkmaling e.l og malte plater. Gulv med parkett. Hems: Himlinger med MDF-panel e.l. Vegger med malte plater. Gulv med parkett.

-Våtrom: Bad/vaskerom Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

-Kjøkken: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

-Tekniske installasjoner: Boligen varmes opp via vannbåren varme.

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 som kan kreve tiltak:

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert riss i fuger.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert avskaling i flis og riss i enkelte fuger.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner > 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 bygnings sakkyndig har

verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Vaskemaskin medfølger handelen.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Det er gateparkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

Gateparkering i området koster 1550,- pr år. Eller da 129,- i mnd. Se mer på Fredrikstad kommune sine nettsider.

### **Forsikringsselskap**

IF

### **Polisenummer**

SP594869

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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**

Boligen varmes opp via vannbåren varme via fjernvarme som er inkludert i felleskostnadene.

### **Energikarakter**

C



## **Energifarge**

Grønn

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 750 000

## **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

## **Eiendomsskatt**

Kr 1 911

## **Eiendomsskatt år**

2025

## **Formuesverdi primær**

Kr 708 211

## **Formuesverdi primær år**

2023

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 832 845

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

## **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

## **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling 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.

## Boenheten

## **Eierbrøk**

31/689

## **Felleskostnader inkluderer**

Fjernvarme i bygg B, VA, regnskap, byggforsikring, internett/Tv, styrehonorar, felles strøm, renovasjon, utvendig reparasjon og vedlikehold av bygninger, fellesareal-reparasjon og vedlikehold.

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 500

## **Andel fellesformue**

Kr 9 699

## **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

# Sameiet

## **Sameienavn**

Boligsameiet Ferjestedsveien 20

## **Organisasjonsnummer**

998751411

## **Om sameiet**

Sameiet består av 2 separate bygg, Bygg A er gammelt bygg med 5 seksjoner nr.1-5, Bygg B er nytt bygg med 6 seksjoner nr. 6-11. Det er tegnet inn i vedlagte situasjonskart hvilket tilleggsareal som tilhører hver enkelt seksjon, annet blir bestemt i disse vedtekter. Søppelbod i Bygg B og fellesareal i kjeller, er fellesareal for hele Sameiet. Bygg B har enerett på uteplass ut 2,5 meter fra vegglivet i leilighetens redde. Endeleiligheter har enerett på uteplass inntil 2 meter fra vegglivet. Seksjon 1-3 har loft som tilhører den respektive seksjon og som er ikke en del av fellesarealene. Det presiseres at de to byggene, siden de er separate og sin egenart gammelt vs. nytt) administreres separat i Sameiets regnskap. Det vil si at det føres regnskap for de 2 byggene separat, som fordeles (100% på 5 stk og 100% på 6 stk) på de respektive sameiere i bygg A og B. I tillegg har alle sameiere ansvar og vedlikeholdsplikt for felles utearealer sammen (11 stk = 100%).

## **Styrets jobb i 2024**

Året 2023 har styret jobbet med planlagt og uforutsett vedlikeholdsarbeid. Med hjelp fra advokat i Huseierne har vi arbeidet med å oppdatere sameiets vedtekter slik at disse er i medhold av lov om eierseksjoner fra 2017. Vedtektene skal vedtas på kommende årsmøte 2024. I løpet av året er fuktskader i uteboder for bygg B og felles

søppelrom utbedret og reparert. Rør til fjernvarmeanlegget (bygg B) er etterisolert med ønske om lavere strømkostnader. Bunnstokk på skrå- og sørvegg er byttet ut på bygg A. Malejobb på sørvegg ble utsatt og utført våren 2024 grunnet værforhold. Takrenner rundt hele bygget er reparert og pipene impregnert (bygg A). Vannlekkasje på tak over vinterhage ( bygg A) er reparert med en midlertidig løsning, og vil kreve en mer permanent løsning. Dette prioriteres inn i framtidig vedlikeholdsplan, sammen med installering av lufteluke for bedre ventilasjon til inngang i bygg B. Det er i tillegg kartlagt omfang av skjeggkre som blir behandlet av Anticimex høsten 2024. Styret forsøker å holde kostnader nede for beboerne, derfor innhenter vi alltid priser fra flere aktører, hva gjelder forsikring, tv/internett og gjennomføring av vedlikeholdsarbeid. Hva gjelder framtidig vedlikehold er det nødvendig for oss å se på de økonomiske midlene vi har til rådighet og ut ifra dette fastsette dato for videre fremdrift og evt. økonomiske tiltak. En stor takk til alle for små og store bidrag til et ryddig og trivelig fellesareal.

3.2 Vedtekten er primært endret/oppdateret etter ny lov om eierseksjon i 2017 med hjelp fra advokat i Huseierne. Det var også ønskelig å gjøre vedtektene mer lett forståelige for seksjonseierne. Det er gjort endringer på fordelingsnøkkel (1/11) hva gjelder felleskostnader fellesareal, som er en mer rettferdig fordeling. Endringen får først og fremst betydning for beboere i bygg A, hvor dette tidligere er delt etter sameiebrøk grunnet ulik seksjons størrelse. Kostnaden blir nå delt likt mellom seksjonene. Fellesarealet omfatter etter nye vedtekter all uteareal, søppelrom (bygg B) og fellesareal i kjeller (bygg A). Vi ønsker at lik nytte skal gi lik fordeling. Det kommer inn spørsmål om fordeling av egenandel på forsikring av kjeller i bygg A, ved en tenkt situasjon som vannlekkasje. Vi ønsker å få IF på befaring, som gjør en risikoanalyse av arealet i kjeller, slik at forsikringen blir fordelt riktig på begge bygg i forhold til slike problemstillinger. Det kommer også et spørsmål om seksjonseiers ansvar for utskiftning av vinduer i bygg A, om ikke dette bør inn i vedtektene nå. Ved restaurering av bygget inngikk seksjonseierne en muntlig avtale om at hver eier står selv ansvarlig for utskiftning av tak og vinduer fram til dette er Penneo Dokumentnøkkel: HBM0H-0V17E-11JFX-FEPYP-85EI7-0PS3C skiftet ut. Spørsmålet er tatt videre med advokat fra Huseierne, som bekrefter at dette i hovedsak skal inn i vedtektene og tas ut igjen når alt er skiftet ut og fornyet. Mtp. salg av leiligheter blir det viktig å få slike saker inn i vedtektene, da det nå står at sameiet står ansvarlig for byggets ytre fasade. Saken blir tatt med i et framtidig styremøte hvor det eventuelt blir satt opp et ekstraordinært årsmøte for å vedta dette.

Framtidig vedlikeholdsplan for sameiet Bygg A: Forsterke ytterligere tak over vinterhage, takpapp Bygge vedboder for bygg A, Bygg B: Lufteluke til trappeoppgang til s. nr. 7, 8, 10 og 11. Vi har som mål å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for bygg A og bygg B, slik at vi unngår at seksjonseierne må betale store beløp fra egen lomme når vedlikeholdsarbeid kreves. Seksjonseierne må derfor belage seg på noe økte felleskostnader de kommende år.

Nyttig og viktig informasjon til seksjonseierne bygg B: Brannalarmer installert i bygg B

ved oppføring av nytt bygg 2014 er 10 år gamle og må byttes i løpet av året. Seriekoblet brannalarmer anbefales. Legger ved link med forslag: <https://tinyurl.com/2s3yt75j> Slukningsapparat bør også byttes eller gjennomgå service. Vi ser på dette ved neste styremøte og sjekker opp pris for begge bygg

Det er ikke vedtatt noen endringer eller iverksatt tiltak som kan medføre endringer av Felleskostnader før 01.01.206 ihht til dokumentasjon fra forretningsfører.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Sameiet har avtalt en annen fordeling av felleskostnadene enn det som fremgår av eierseksjonsloven. Intensjonen og bestemmelsene i disse vedtektene har formål å ivareta byggenes egenart. Som beskrevet i punkt 2.1 over vil bygg A fungere og fordele 100% av sine kostnader på sine 5 seksjoner. Bygg B vil således fordeles sine 100% av kostnader på sine 6 seksjoner. Direkte relaterte kostnader skal henføres til den respektive seksjon. Dette kan være kostnader til: strøm, vann- og kloakkavgift o.lign. Utgifter til TV og internett fordeles likt etter antall abonnement hos leverandøren. Seksjon 4 og 5 er slått sammen og har dermed bare ett abonnement. Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Det skal tilstrebes (innenfor rimelig fordelingskostnad) å ha minst mulig felleskostnader. Felleskostnader kan oppstå mellom: -Seksjonene i hvert enkelt bygg (dvs. mellom bare bygg A eller bare i bygg B, for eksempel vedlikehold av taket i bygg B). -Mellom hele sameiet, for eksempel vedlikehold av utearealet i utegården. For felleskostnader som gjelder hele Sameiet (11 stk), skal det fordeles likt etter antall seksjoner, dvs. 1/11 pr seksjon. For felleskostnader som bare gjelder de enkelte bygg, skal de deles etter fastsatt eierbrøk (fordelingsbrøk) i de respektive bygg. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Årsmøtet i sameiet har besluttet slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiet har planlagt årsmøte for 2025 på følgende dato. 31.03.2025.

### **Forkjøpsrett**

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Boligsameiet viser til et negativt årsresultat pålydende - 23.846,- for 2024

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Det må søkes til styret.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bdo AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 300, bruksnummer 466, seksjonsnummer 8 i Fredrikstad kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

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.

Det foreligger to brev fra kommunen.

Brev fra kommunen vedrørende Etterspørsel av pålegg om omlegging til tett spillvannsledning av plast og separering. datert 23.09.2008 og gjelder for pålegg til å leggge nye spillvannsledninger av plast.

Brev fra kommunen datert 03.02.2011 og gjelder varsel om tvangsmulkt for overnevnte mangler. Der utbygger hadde fått beskjed om å overlevere informasjon om at arbeid med spillvannsledningene var utført. Det hadde ikke utbygger gjort  
Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/300/466/8:

07.09.1988 - Dokumentnr: 9956 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: FREDRIKSTAD EL. VERK

Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:466

Gjelder denne registerenheten med flere

Gunvor Hansen Undertegnede eier av eiendom Fergestedsveien 20 gnr. 300 bnr. 466 i Fredrikstad. gir herved Fredrikstad elverk, stedsevarende rett til framføring av kabler på min eiendom. Retten inkluderer legging av kabler, og senere eventuelle reparasjoner og vedlikehold. Fredrikstad elverk forplikter seg til ved eventuelle reparasjoner på kablene å utbedre alle skader på tomten i forbindelse med arbeidet. Grunneieren forplikter seg til å ta hensyn til kablene ved arbeider i nærheten av kabeltraséen. Erstatning for eventuelle avlingstap eller lignende, settes til Vederlagsfritt. Denne overenskomst utstedes 13-tre- eksemplarer, en til hver av partene og en for tinglysning. Overenskomsten utgår dersom Fredrikstad elverk fjerner kablene over eiendommen. Anleggets utførelse går fram av tegning nr Kartblad E 11. Fredrikstad, 22.06.86

19.04.2012 - Dokumentnr: 304873 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 31/689

07.06.2018 - Dokumentnr: 858492 - Reseksjonering

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 31/689

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 23.04.2025. Med følgende formål: Riving/ny bolig - Eiendomsforhold - Ferjestedsveien 20

Vi har mottatt bygningstegninger fra kommunen datert 24.03.2009 som stemmer relativt med dagens bruk, det er dog gjort noen endringer:

- Det er satt opp en lettvegg i stuen for å lage et separat soverom.
- Hemsen/loftet er innredet og er av dagens eier brukt som soveplass, dog er ikke rommet godkjent som eller tilfredsstillende krav til varig opphold.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.04.2025.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, 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.

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.

§ 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 S 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 ikketillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

### **Område analyse**

Eiendommen ligger i et radonutsatt området med usikker aktsomhet.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område for Flom. Gjentakintervall flom: Nesten aldri.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger: Eiendommen er registrert med ruiner eller fjernede objekter

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Endringer av leieforhold skal underrettes styret, se vedtekter §2,3

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **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](http://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](http://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**

2 750 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

70 100 (Omkostninger totalt)

81 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 831 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 833 800 (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 70 100

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **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 deknings salg 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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende 45.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 950 Fotograf
- 3 250 Garantipremie/inneståelse
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 19 950 Markedspakke
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 3 950 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk 2 stk inkl.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 8 750 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 107 250

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

### **Oppdragsansvarlig**

Andreas Strandli-Halvorsen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

**Ansvarlig megler**

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

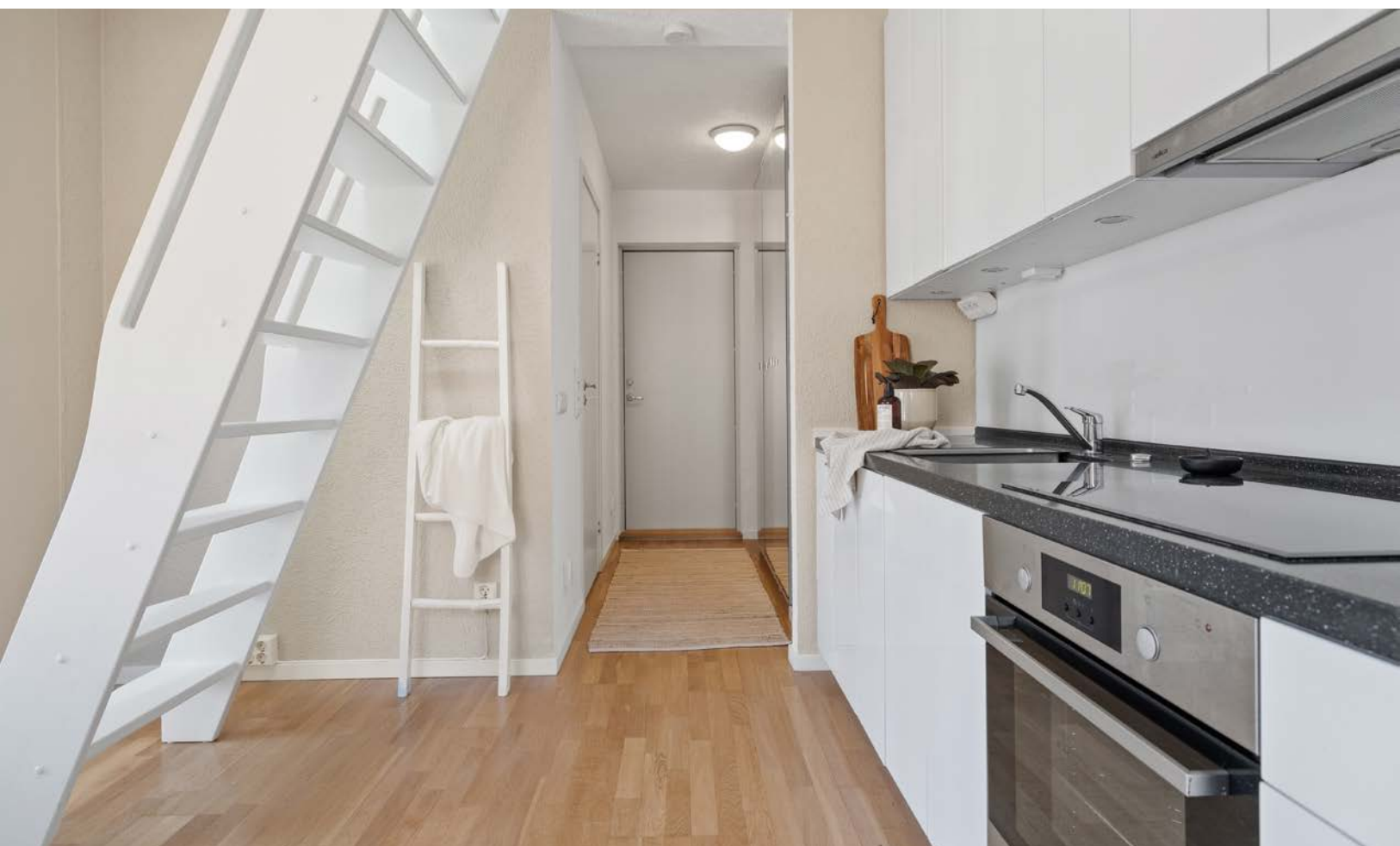
Tlf: 693 66 940

**Salgsoppgavedato**

24.04.2025





















En smart loft/hems gir mange bruksmuligheter. Dog er ikke rommet godkjent eller tilfredsstillende krav til varig opphold.









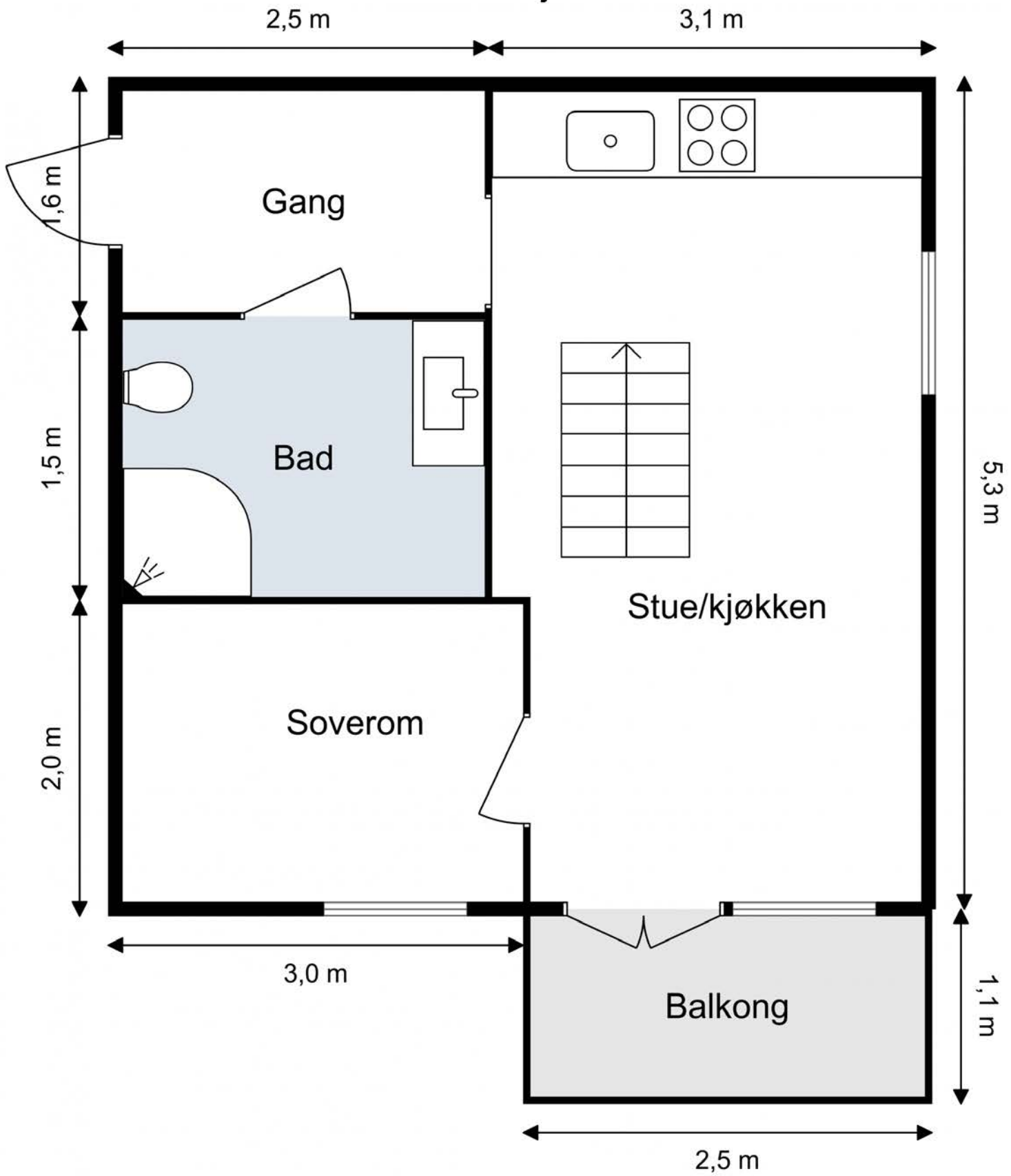




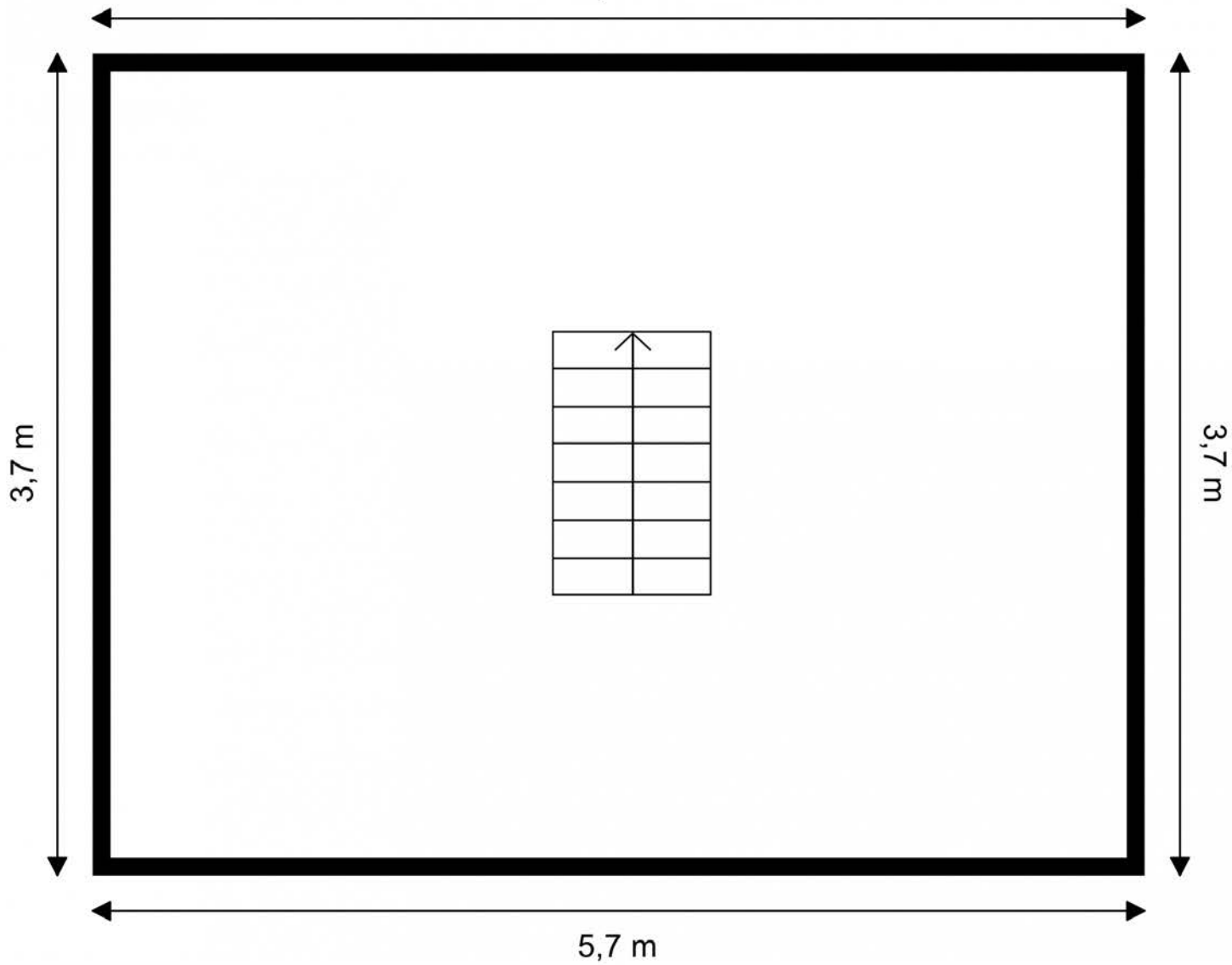




## 2. Etasje



Hems  
5,7 m




# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet.

 Ferjestedsveien 20F, 1606 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 300, bnr. 466, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m<sup>2</sup> BRA-i: 31 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 18.03.2025

Oppdragsnr.: 22369-1090

Referansenummer: GF2791

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømmer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

### Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

### Medansvarlig

Sigurd Unnestad

Uavhengig Takstingeniør

su@tk1.as

926 98 320





# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Bygningen ble bygget i 2014. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2017 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Bygget separat soverom.

Leiligheten fremstår med lyse og tidsriktige overflater. God standard på innredning og utstyr.

## Selveierleilighet. - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig bygget 2014. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjoner med takstoler av tre, pulttak takform, tekket med astfalttakbelegg e.l. (ikke besiktiget).

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### 2. etasje:

Himlinger med kalkmaling e.l. Vegger med kalkmaling e.l og malte plater. Gulv med parkett.

#### Hems:

Himlinger med MDF-panel e.l. Vegger med malte plater. Gulv med parkett.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp via vannbåren varme.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

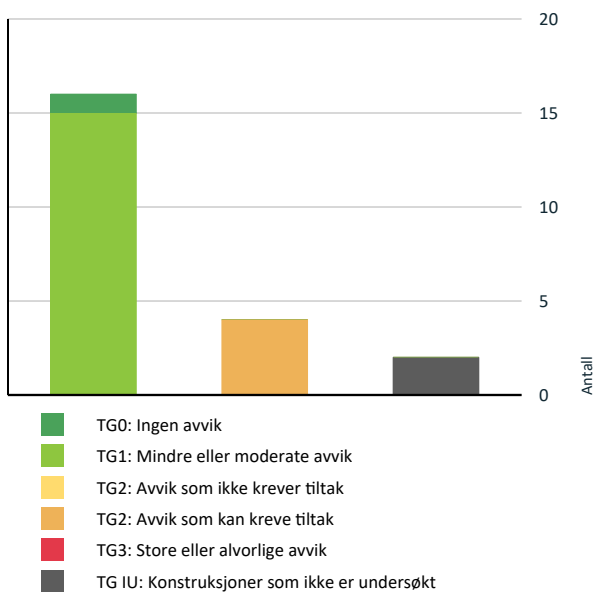
[Gå til side](#)

### Selveierleilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er satt opp en lettvegg for å gjøre soverommet separat.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet.

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET.

**Byggeår**  
2014

## UTVENDIG

### **TG 1** Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2013

### **TG 1** Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags isolerglass, prod 2013.

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

Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m2. Rekkverk av rustfritt stål.

### Andre utvendige forhold

Flermannsbolig bygget 2014. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjoner med takstoler av tre, pulttak takform, tekket med astfalttakbelegg e.l. (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### **TG 1** Overflater

2. etasje:  
Himlinger med kalkmaling e.l. Vegger med kalkmaling e.l og malte plater. Gulv med parkett.  
Hems:  
Himlinger med MDF-panel e.l. Vegger med malte plater. Gulv med parkett.

### **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

### **TG 1** Innvendige trapper

Trappestige opp til hems.

### **TG 1** Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glattedører.

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp via vannbåren varme.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i fuger.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avskaling i flis og riss i enkelte fuger.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TGI1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TGI1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TGI1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



#### TGI1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### TGI1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad. Tilluft via lufteluker i vegg. .

# Tilstandsrapport

## TG 10 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme.



## 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.*

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**



# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringskap

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

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

12. 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 Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).**

Tilstandsgraden er satt av hensyn til at det ikke er utført en offentlig kontroll av det elektriske de siste 5 år.



## TGD 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

Nei

# 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

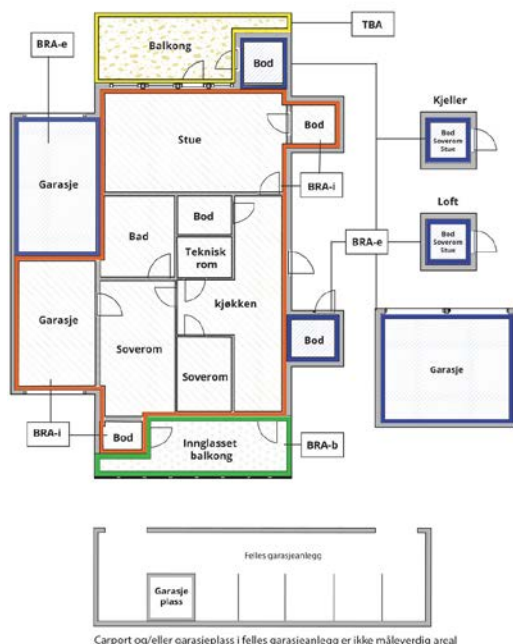
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Selveierleilighet.

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	31			31	3		31
Hems						20	20
<b>SUM</b>	<b>31</b>				<b>3</b>	<b>20</b>	<b>51</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>31</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom		
Hems			

### Kommentar

Det er bod tilknyttet leiligheten, denne ble ikke oppmålt grunnet manglende tilgang.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er satt opp en lettvegg for å gjøre soverommet separat.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se sammendrag for mer info.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet.	31	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Sigurd Unnestad	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	466		8		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ferjestedsveien 20F, 1606 Fredrikstad

#### Hjemmelshaver

Vestby Eiendom AS, org. nr: 989509608

### Siste hjemmelsovergang

År  
2017

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal info			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	
2	18.03.2025	
3	20.03.2025	

# 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# 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 befaringsstidspunktet 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/GF2791>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1111250031	
<b>Selger 1 navn</b>	
kjetil grydland	
<b>Gateadresse</b>	
Ferjestedsveien 20F	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FREDRIKSTAD	1606
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1111250031

## 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

Initialer selger: kg

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## 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).

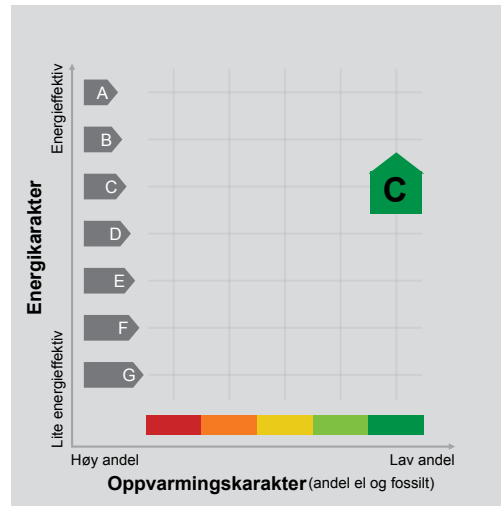
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Grydeland	825baef39a583705fb6230 468131c798c930b009	15.03.2025 08:38:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250031

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

Adresse	Ferjestedsveien 20F
Postnummer	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	466
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300249561
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-93682
Dato	18.03.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



1111250031

Navn på eier(e): **Vestby Eiendom AS**

Styreleder: **Heine Andre Holtbakk**

Tlf styreleder: **97683896**

e-post styreleder: **heine@blekkspruten.net**

eiendommer: Gnr. **300** Bnr. **466** Snr. **8** Kommune: **Fredrikstad**

org.nr: **998 751 411**

Tomten er: **Eiet**

Har sameiet mottatt nabovarsel? **Ikke noe utover veiarbeid med forbigående påvirkning på fremkommelighet**

Foreligger det ferdigattest? **Det vet vi ikke sikkert, dette er bygg B som er nyere, gjerne oppdater meg på hva dere eventuelt finner, jeg ser bare i kartverket, midlertidig brukertillatelse og tatt i bruk, jeg er usikker på hvilket bygg som er hvem der.**

Følger det særskilte forpliktelser med denne leiligheten? **Nei**

Forsikringsselskap: **IF** Polisenr.: **SP594869**

Har sameiet hussoppforsikring? **Nei**

Parkering og garasje

Medfølger det p/garasjeplass? **Nei, ikke på denne seksjonen**

Dyrehold Er dyrehold tillatt? **Ja, må søkes**

Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? **Husordensregler § 6**

Er fremleie tillatt? **Ja, endringer av leieforhold skal underrettes styret, vedtekter §2,3**

Kreves styregodkjenning av ny eier? **Nei, vedtekter §2,3**

Lån: **Nei** Andel av fellesgjeld **Nei, men kortsiktig gjeld kr 4 132**

Har sameiet formue? **Ja**

Total formue? **Kr 79 295 (31.12.2024)/av dette bygg B kr ca 75%**

Andel formue? **Kr 9 699 (31.12.2024)**

Fellesutgifter pr. mnd. **Kr 3 500,00**

Er det noen restanse? **Nei**

Forfallsdato: **11.x.20xx**

Fellesutgifter inkluderer: **Fjernvarme (Bygg B), Vann og avløp (bygg B), Regnskap, forsikring bygg, internett/TV, styrehonorar, strøm felles, renovasjon, utvendig reparasjon og vedlikehold bygninger, fellesareal - reparasjon og vedlikehold.**

Avregnes fellesutgifter; **Nei det fordeles bare etter budsjett**

Er det vedtatt endring av eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring? **Nei, neste endring antas å være etter 1.1.2026, sannsynligvis etter årsmøtet.**

**Men les protokollen for 2024, er ikke like mye vedlikehold på det nye bygget**

Seksjonens renteinntekter **Kr 0**

Seksjonens rentekostnader **Kr 0**

Forkjøpsrett? **Nei**

Regnskapsfører: **Magnus Bruun Larssen, e-post [mabr@bdo.no](mailto:mabr@bdo.no) , 473 44 455**

Eierskiftegebyr: **Ja Kr. 5 256, får faktura fra sameiet**

Innhenting av opplysninger? **Ja Kr. 6 744, får faktura fra sameiet**

Eventuelle andre gebyrer: **Nei**

Utfylt av Dato for utfylling: **Dato 12/3 -2025**

Utfylt av: Signatur



**Magnus Bruun Larssen**

Supervisor Regnskap - Autorisert regnskapsfører

Mobil +47 473 44 455

[Magnus.Bruun.Larssen@bdo.no](mailto:Magnus.Bruun.Larssen@bdo.no)



## Innkalling til ordinært årsmøte

Boligsameiet Ferjestedsveien 20

Årsmøte 2025

**Møtedato:** Mandag 31. mars 2025  
**Møtetidspunkt:** 17:00  
**Møtested:** BDO lokaler, Wilbergjordet 2

### SAKSLISTE

#### 1. Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- Registrering av de fremmøtte
- Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2. Årsmelding fra styret.

#### 3. Regnskap for 2024 (v/styret/ BDO).

#### 4. Budsjett for 2025 (v/styrets leder/ BDO). Ble godkjent på forrige årsmøte

#### 5. Forslag til vedtektsendringer

##### Vedtektsendring, §2.1 7. ledd

*Det presiseres at de to byggene, siden de er separate og sin egenart gammelt vs. nytt) administreres separat i sameiets regnskap. Det vil si at det føres regnskap for de 2 byggene separat, som fordeles (100% på 5 enheter og 100% på 6 enheter) på de respektive sameiere i bygg A og B. I tillegg har alle sameiere ansvar og vedlikeholdsplikt for felles utearealer sammen (11 enheter = 100%).*

##### Forslag til enklere tekst:

På grunn av de to bygningenes separate karakter og ulike alder (gammelt kontra nytt), føres regnskapet for sameiet separat for hvert bygg. Det innebærer at utgiftene fordeles 100 % på de 5 seksjonene i Bygg A og 100 % på de 6 seksjonene i Bygg B. I tillegg har alle 11 seksjonseierne felles ansvar for vedlikehold av utearealene, og disse utgiftene fordeles likt.

##### Vedtektsendring, §5.1 5. ledd Krever 100% flertall av alle i bygg A

*Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.*

**Legges inn et eget ledd for bygg A, og bygg B blir som før**

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Dette gjelder bare bygg B, nytt bygg.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Dette gjelder bare bygg A, gammelt bygg.

#### **Vedtektsendring, §5.1 8. ledd**

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

**Foreslår å omformulere dette til bare å gjelde innbrudd. Dersom deler av huset skulle bli tagget, er det i alles interesse at det blir reparert/renovert.**

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av innbrudd, men ikke uvær eller hærverk.

#### **Vedtektsendring, § 8.1. ledd**

##### **Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

*Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.*

##### **Forslag til ny tekst:**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre og mest 5 medlemmer. Begge bygg skal være representert i styret. Styret bør også ha en vara dersom styret ønsker det. Dersom ikke beboere melder seg frivillig blir det satt opp en rullerings plan i sameiet. Styret er ansvarlig for å iverksette denne rulleringsplanen

##### **6. Forslag om plan for rullering av styret, dersom det ikke er frivillige som stiller. Forslag:**

Styret skal alltid bestå av minst en fra hvert bygg. (Det er det kanskje regel om fra før?)

Dersom det ikke melder seg nok frivillige til styreverv kan dette pålegges andelseier. Om ikke andelseier selv bor i leiligheten, kan eier velge å overlate styreverv til leietaker.

Eier kan be om fritak for styreverv på grunn av medisinsk årsaker. Ved eventuelt tvil om dette er reelt, kan styreleder be om legeerklæring.

Ved mangel på frivillige går vervet etter husnummer, A, B, C osv

##### **7. Valg av styre ref. vedtektenes § 8.1**

**Styreleder, Heine Andre Holtbakk, på valg som vara**  
**Styremedlem, Henriette Slorer Jacobsen, stiller ikke til valg i år**  
**Styremedlem, Nina Therese Westerheim, på valg som styreleder**  
**Varamedlem, Ida Tønseth, på valg som styremedlem**

##### **Orienteringssaker:**

1. Dugnadskompensasjon, står nå i ordensreglene.
2. Avtalegiro på felleskostnader
3. Styrehonorar

**Fredrikstad, 24.3.2025**

**Ida Kristin Tønseth,**  
På vegne av styret

## FULLMAKT

Undertegnede gir herved .....fullmakt  
til å møte og avgi stemme på mine vegne på ordinært årsmøte den  
31. mars.2023

Sted: , den -2025

---

(Sameiers navn og underskrift)

*Fullmakten overleveres møteleder på sameiermøtet.*

# Resultatregnskap

## Boligsameiet Ferjestedsveien 20

	2024	2023
Andre inntekter		
3605 Felleskostnader - Bygg A	-113 220	-333 764
3606 Felleskostnader - Bygg B	-234 000	0
3900 Andre driftsinntekter (purringer)	0	-572
	-347 220	-334 336
Lønnskostnad		
5330 Styrehonorarer	20 000	15 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 115
	22 820	17 115
Annen driftskostnad		
6320 Renovasjon	15 320	71 170
6325 Vann og avløp - Bygg B	22 280	0
6342 Fjernvarme	47 086	51 367
6343 Strøm målepunkt ID 17378278	4 530	2 750
6344 Strøm målepunkt ID 17035157	2 708	6 327
6552 Programvare	12 049	11 196
6601 Reparasjon og vedlikehold bygg A	58 522	10 241
6602 Reparasjon og vedlikehold Bygg B	3 318	36 795
6620 Reparasjon og vedlikehold uteareal	2 694	4 796
6705 Regnskapshonorarer	38 829	40 057
6815 Internett	66 050	66 972
6840 Aviser, tidskrifter m.v.	0	659
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	4 630	1 990
7500 Forsikringspremier	4 196	48 010
7501 Forsikringspremie - Bygg A	47 849	0
7502 Forsikringspremie - Bygg B	13 432	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 753	3 844
	348 246	356 174
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	-23 846	0
	-23 846	0
Overført fra annen egenkapital		
8961 Overføringer fra annen egenkapital	0	-38 953
	0	-38 953

## Balanse

### Boligsameiet Ferjestedsveien 20

	2024	2023
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	<u>2 162</u>	<u>0</u>
	2 162	0
Andre kortsiktige fordringer		
1742 Forskudd forsikring	0	4 099
1749 Forskuddsbetalte kostnader	<u>10 530</u>	<u>5 504</u>
	10 530	9 603
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 Bank	<u>65 602</u>	<u>71 561</u>
	65 602	71 561
Annen egenkapital		
2055 Vedlikeholdsfond bygg A	-11 540	-81 029
2056 Vedlikeholdsfond bygg B	<u>-33 402</u>	<u>12 242</u>
	-44 941	-68 787
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	<u>-32 861</u>	<u>-11 580</u>
	-32 861	-11 580
Annen kortsiktig gjeld		
2960 Påløpne honorarer	<u>-492</u>	<u>-798</u>
	-492	-798

## Innkalling til ordinært sameiermøte

Boligsameiet Ferjestedsveien 20

### Årsmøte 2024

Møtedato: 30.september 2024  
Møtetidspunkt: 18:00  
Møtested: BDO lokaler, Wilbergjordet 2

#### **SAKSLISTE**

- 1 – Konstituering
  - valg av møteleder
  - valg av referent
  - valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - registrering av de fremmøtte
  - godkjenning av innkalling og saksliste
2. Vedta oppdaterte vedtekter for sameiet
3. Budsjettforslag året 2024 (Ved styrets leder/BDO)
4. Årsmelding- styrets arbeid for 2023
5. Godkjenne årsregnskap og budsjett.
6. Ved lagring ( bygg A), vedboder innmed murvegg (fellesareal)
7. – Valg av styre ref. vedtektenes § 7
  - Styreleder, Heine Andre Holtbakk, et år igjen
  - Styremedlem, Henriette Slorer Jacobsen, et år igjen
  - Styremedlem, Nina Therese Westerheim, på valg
  - Varamedlem, Ida Tønseth, et år igjen

#### **Fredrikstad, 22.september 2024**

Ida Kristin Tønseth, styremedlem

7. Framtidig vedlikeholdsplan for sameiet:

#### **Bygg A:**

- Forsterke ytterligere tak over vinterhage, takpapp

- Bygge vedboder for bygg A, som ønskes plassert inn med murvegg.

## **Bygg B**

Sette av midler til lufteluke trappeoppgang

- 

**Presisering:** Vi har som mål å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for bygg A og bygg B, slik at vi unngår at seksjonseiere må betale store beløp fra egen lomme når vedlikeholdsarbeid kreves. Seksjonseiere må derfor belage seg på noe økte felleskostnader de kommende år.

### **Nyttig informasjon til seksjonseiere bygg B:**

Brannalarmer installert i bygg B ved oppføring av nytt bygg i 2014 er 10 år gamle og må byttes i løpet av året. Seriekoblet brannalarmer anbefales. Legger ved link med forslag:

<https://tinyurl.com/aanubz3n>

- 

Slukningsapparat (bygg B) er 10 år gamle- disse bør byttes

## **FULLMAKT**

Undertegnede gir herved .....fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på ordinært årsmøte den 30.september 2024

Sted: , den -2024



(Sameiers navn og underskrift)

Fullmakten overleveres møteleder på sameiermøtet.

# PROTOKOLL

For årsmøtet 2024, Boligsameiet Ferjestedsveien 20

**Møtested:** 30. september. 2024

**Møtetidspunkt:** kl.18.00

**Møtested:** BDO lokaler, Wilbergjordet

## **Følgende seksjonseiere var til stede:**

**Bygg A:** Heine Andre Holtbakk (seksjon 1), Henriette Slorer Jacobsen og Rene Ottosen (s. nr 4 og 5), Ida Kristin Tønseth (s. nr 2),

**Bygg B:** Nina Lie Westerheim (s. nr. 7), Ragnhild Larsen Ekeberg og Jan Ekeberg (s. nr 10) (via zoom)

### **1. Åpning**

1.1 Magnus Bruun Larsen BDO, åpnet møtet

### **2. Konstituering**

2.1 Valg av møteleder, Heine Holtbakk

2.2 Valg av referent, Nina Lie Westerheim

2.3 Godkjenning av innkallingen: ingen innvendinger

2.4 Godkjenning av fullmakter: vedtak godkjent

2.5 Valg av en til å skrive under protokollen med møteleder, René Ottosen

### **3. Vedta oppdaterte vedtekter for sameiet**

3.1 Ingen innvendinger, enstemmig godkjent og signert fra alle seksjonseiere.

3.2 Vedtekten er primært endret/oppdatert etter ny lov om eierseksjon i 2017 med hjelp fra advokat i Huseierne. Det var også ønskelig å gjøre vedtektene mer lett forståelige for seksjonseierne. Det er gjort endringer på fordelingsnøkkel (1/11) hva gjelder felleskostnader fellesareal, som er en mer rettferdig fordeling. Endringen får først og fremst betydning for beboere i bygg A, hvor dette tidligere er delt etter sameiebrøk grunnet ulik seksjons størrelse. Kostnaden blir nå delt likt mellom seksjonene. Fellesarealet omfatter etter nye vedtekter all uteareal, søppelrom (bygg B) og fellesareal i kjeller (bygg A). Vi ønsker at lik nytte skal gi lik fordeling. Det kommer inn spørsmål om fordeling av egenandel på forsikring av kjeller i bygg A, ved en tenkt situasjon som vannlekasje. Vi ønsker å få IF på befaring, som gjør en risikoanalyse av arealet i kjeller, slik at forsikringen blir fordelt riktig på begge bygg i forhold til slike problemstillinger. Det kommer også et spørsmål om seksjonseiers ansvar for utskiftning av vinduer i bygg A, om ikke dette bør inn i vedtektene nå. Ved restaurering av bygget inngikk seksjonseierne en muntlig avtale om at hver eier står selv ansvarlig for utskiftning av tak og vinduer fram til dette er

skiftet ut. Spørsmålet er tatt videre med advokat fra Huseierne, som bekrefter at dette i hovedsak skal inn i vedtektene og tas ut igjen når alt er skiftet ut og fornyet. Mtp. salg av leiligheter blir det viktig å få slike saker inn i vedtektene, da det nå står at sameiet står ansvarlig for byggets ytre fasade. Saken blir tatt med i et framtidig styremøte hvor det eventuelt blir satt opp et ekstraordinært årsmøte for å vedta dette.

#### **4. Årsmelding - styrets arbeid for 2024**

Året 2023 har styret jobbet med planlagt og uforutsett vedlikeholdsarbeid. Med hjelp fra advokat i Huseierne har vi arbeidet med å oppdatere sameiets vedtekter slik at disse er i medhold av lov om eierseksjoner fra 2017. Vedtektene skal vedtas på kommende årsmøte 2024. I løpet av året er fuktskader i uteboder for bygg B og felles søppelrom utbedret og reparert. Rør til fjernvarmeanlegget (bygg B) er etterisolert med ønske om lavere strømkostnader. Bunnstokk på skrå- og sørvegg er byttet ut på bygg A. Malejobb på sørvegg ble utsatt og utført våren 2024 grunnet værforhold. Takrenner rundt hele bygget er reparert og pipene impregnert (bygg A). Vannlekkasje på tak over vinterhage ( bygg A) er reparert med en midlertidig løsning, og vil kreve en mer permanent løsning. Dette prioriteres inn i framtidig vedlikeholdsplan, sammen med installering av lufteluke for bedre ventilasjon til inngang i bygg B. Det er i tillegg kartlagt omfang av skjeggkre som blir behandlet av Anticimex høsten 2024. Styret forsøker å holde kostnader nede for beboerne, derfor innhenter vi alltid priser fra flere aktører, hva gjelder forsikring, tv/internett og gjennomføring av vedlikeholdsarbeid. Hva gjelder framtidig vedlikehold er det nødvendig for oss å se på de økonomiske midlene vi har til rådighet og ut ifra dette fastsette dato for videre fremdrift og evt. økonomiske tiltak. En stor takk til alle for små og store bidrag til et ryddig og trivelig fellesareal. Spørsmål og innspill er alltid velkomment og kan gjerne sendes inn til: [styretferjestedsveien20@gmail.com](mailto:styretferjestedsveien20@gmail.com).

#### **5. Godkjenne årsregnskap og budsjett**

**5.1** Gjennomgått av Magnus Bruun Larsen, enstemmig godkjent

**5.2** Budsjettet for 2024 er satt opp for å gå i null. Bygg A har brukt 50 000 av sitt vedlikeholdsfond dette året, bygg B har bygget opp sitt med 30 000. På grunn av ny fordeling av felleskostnader vedrørende fellesareal, blir det hensiktsmessig og oppjustere felleskostnader først fra 1/1-2025.

Oppjusteringen fra nyåret vil primært skyldes økning i vedlikeholdsfond og forventet reparasjon og vedlikehold på byggene. Vi har et ønske om å bygge opp kapital til framtidig uforutsett/forutsatt vedlikeholdsarbeid de kommende årene. Det nevnes at det er ønskelig at bygg A får et vedlikeholdsfond nærmere 100 000.

## **6. Godkjenne vedlagring (bygg A), vedboder innmed murvegg (fellesareal)**

**6.1** Vedboden kommer til å oppta plass på fellesareal. Vi har på forhånd forhørt oss med Winus (s.nr. 11) om plassering av vedbod innmed murvegg. Styret har fått bekreftet av seksjonseier at det ikke ønskes at boden plasseres inn med murvegg, hvor hun har sitt kjøkkenvindu. Styret ønsker å respektere dette og vil se på andre løsninger, særlig med tanke på at vedboden gjelder kun et bygg og ikke for hele sameiet.

## **7. Valg av styret ref. vedtektene § 7**

Styreleder, Heine Andre Holtbakk, et år igjen  
Styremedlem, Henriette Slorer Jacobsen, et år igjen  
Styremedlem, Nina Lie Westerheim, valgt for 2 nye år  
Styremedlem, Ida Kristin Tønseth, et år igjen

### **Framtidig vedlikeholdsplan for sameiet**

#### **Bygg A:**

Forsterke ytterligere tak over vinterhage, takpapp  
Bygge vedboder for bygg A,

#### **Bygg B:**

Lufteluke til trappeoppgang til s. nr. 7, 8, 10 og 11.

### **Presisering**

Vi har som mål å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for bygg A og bygg B, slik at vi unngår at seksjonseierne må betale store beløp fra egen lomme når vedlikeholdsarbeid kreves. Seksjonseierne må derfor belage seg på noe økte felleskostnader de kommende år.

### **Nyttig og viktig informasjon til seksjonseierne bygg B**

Brannalarmer installert i bygg B ved oppføring av nytt bygg 2014 er 10 år gamle og må byttes i løpet av året. Seriekoblet brannalarmer anbefales. Legger ved link med forslag: <https://tinyurl.com/2s3yt75j>

Slukningsapparat bør også byttes eller gjennomgå service. Vi ser på dette ved neste styremøte og sjekker opp pris for begge bygg



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Holtbakk, Heine Andre**

**Underskriver**

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1759655

IP: 51.175.xxx.xxx

2024-10-04 11:12:24 UTC



**Ottosen, Rene**

**Underskriver**

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2225745

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-10-06 18:52:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HBM0H-0V17E-1UJX-FEPYP-85E17-0PS3C

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Standard ordensregler for boligselskapet

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Beboer har ansvar for å gjennomføre kontroller o.l. i henhold til gjeldende HMS- rutiner.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir/ plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Søppel skal aldri stå ute da dette tiltrekker seg skadedyr og fugler.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Ved ønske om kombostbinge skal dette søkes om til styre.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

#### **5. Kjøring og parkering**

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som er tildelt egen plass, tar først i bruk den før en annens parkering benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Ved utleie/fremleie aksepteres ikke husdyr i boligsameiet.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

#### **7. Brannvern**



I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved evt felles brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

### **8. Felles oppgaver.**

Det er beboers ansvar at felles oppgaver blir utført til riktig tid, og på en tilfredsstillende måte.

Ved utleie bør dette fremstå spesifisert i leieavtalen.

Dette innbefatter blant annet: snømåking, sette søppeldunker inn/ ut, klipping av plenen, vanning plen/blomsterbed, vask av trappeoppgang.

Rulleringsplan for oppgaver vil bli lagt frem på årsmøtet. Hvis man ikke har mulighet til å utføre oppgavene er det beboers ansvar å bytte/ ordne slik at dette blir utført.

### **9. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## **VEDTEKTER FOR Boligsameiet Ferjestedsveien 20**

Vedtatt i årsmøte  
den 30 september 2024  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Boligsameiet Ferjestedsveien 20, og har gårdsnummer 300 og bruksnummer 466 i Fredrikstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.04.2012.

Sameiet består av 11 boligseksjoner.

### **2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

#### **2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Sameiet består av 2 separate bygg, Bygg A er gammelt bygg med 5 seksjoner nr.1-5, Bygg B er nytt bygg med 6 seksjoner nr. 6-11. Det er tegnet inn i vedlagte situasjonskart hvilket tilleggsareal som tilhører hver enkelt seksjon, annet blir bestemt i disse vedtekter.

Søppelbod i Bygg B og fellesareal i kjeller, er fellesareal for hele Sameiet.

Bygg B har enerett på uteplass ut 2,5 meter fra vegglivet i leilighetens redde. Endeleiligheter har enerett på uteplass inntil 2 meter fra vegglivet. Seksjon 1-3 har loft som tilhører den respektive seksjon og som er ikke en del av fellesarealene.

Viktige områder er som skal administreres av Sameiet ved styret:

- Vedlikehold av utearealer og bygninger
- Separere utgifter til fordeling i 2 separate bygg A og B.

Alle seksjoner skal ha adkomst til sine seksjoner.

Det presiseres at de to byggene, siden de er separate og sin egenart gammelt vs. nytt) administreres separat i Sameiets regnskap. Det vil si at det føres regnskap for de 2 byggene separat, som fordeles (100% på 5 stk og 100% på 6 stk) på de respektive sameiere i bygg A og B. I tillegg har alle sameiere ansvar og vedlikeholdsplikt for felles utearealer sammen (11 stk = 100%).

Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseier som berøres av endringene. Sameiebrøken er ikke laget spesielt mhp foredling av fellesutgifter eller arealfordeling.

## **2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

## **2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

## **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

De tre parkeringsplasser på felles gårdsplass disponeres av seksjonene 1, 4 og 5.

### 2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Sameiet har avtalt en annen fordeling av felleskostnadene enn det som fremgår av eierseksjonsloven.

Intensjonen og bestemmelsene i disse vedtektene har formål å ivareta byggenes egenart. Som beskrevet i punkt 2.1 over vil bygg A fungere og fordele 100% av sine kostnader på sine 5 seksjoner. Bygg B vil således fordeles sine 100% av kostnader på sine 6 seksjoner.

Direkte relaterte kostnader skal henføres til den respektive seksjon. Dette kan være kostnader til: strøm, vann- og kloakkavgift o.lign.

Utgifter til TV og internett fordeles likt etter antall abonnement hos leverandøren. Seksjon 4 og 5 er slått sammen og har dermed bare ett abonnement.

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Det skal tilstrebes (innenfor rimelig fordelingskostnad) å ha minst mulig felleskostnader.

Felleskostnader kan oppstå mellom:

- Seksjonene i hvert enkelt bygg (dvs. mellom bare bygg A eller bare i bygg B, for eksempel vedlikehold av taket i bygg B).
- Mellom hele sameiet, for eksempel vedlikehold av utearealet i utegården.

For felleskostnader som gjelder hele Sameiet (11 stk), skal det fordeles likt etter antall seksjoner, dvs. 1/11 pr seksjon.

For felleskostnader som bare gjelder de enkelte bygg, skal de deles etter fastsatt eierbrøk (fordelingsbrøk) i de respektive bygg.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Årsmøtet i sameiet har besluttet slik avsetning.

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke

saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

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

### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er



ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

#### **7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

#### **7.12. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **8. STYRET**

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

#### **8.6. Inhabilitet**

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

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

### **9. FORRETNINGSFØRER**

#### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

#### **9.2. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **10. REGNSKAP OG REVISJON**

#### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**10.2. Eierskiftegebyr**

Sameiet har besluttet at den som avhender en seksjon betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som forretningsfører gjør i forbindelse med eierskifte og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

**11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

## Årsmelding

Året 2023 har styret jobbet med planlagt og uforutsett vedlikeholdsarbeid. Med hjelp fra advokat i Huseierne har vi arbeidet med å oppdatere sameiets vedtekter slik at disse er i medhold av lov om eierseksjoner fra 2017. Vedtektene skal vedtas på kommende årsmøte 2024. I løpet av året er fuktskader i uteboder for bygg B og felles søppelrom utbedret og reparert. Rør til fjernvarmeanlegget (bygg B) er etterisolert med ønske om lavere strømkostnader. Bunnstokk på skrå- og sørvegg er byttet ut på bygg A. Malejobb på sørvegg ble utsatt og utført våren 2024 grunnet værforhold. Takrenner rundt hele bygget er reparert og pipene impregnert (bygg A). Vannlekkasje på tak over vinterhage ( bygg A) er reparert med en midlertidig løsning, og vil kreve en mer permanent løsning Dette prioriteres inn i framtidig vedlikeholdsplan, sammen med installering av lufteluke for bedre ventilasjon til inngang i bygg B. Det er i tillegg kartlagt omfang av skjeggkre som blir behandlet av Anticimex høsten 2024. Styret forsøker å holde kostnader nede for beboerne, derfor innhenter vi alltid priser fra flere aktører, hva gjelder forsikring, tv/internett og gjennomførelse av vedlikeholdsarbeid. Hva gjelder framtidig vedlikehold er det nødvendig for oss å se på de økonomiske midlene vi har til rådighet og ut ifra dette fastsette dato for videre fremdrift og evt. økonomiske tiltak. En stor takk til alle for små og store bidrag til et ryddig og trivelig fellesareal. Spørsmål og innspill er alltid velkomment og kan gjerne sendes inn til: [styretferjestedsveien20@gmail.com](mailto:styretferjestedsveien20@gmail.com).

Budsjett 2025														
Bygg A	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt	
3605 Felleskostnader A	9 435	9 435	9 435	9 435	9 435	9 435	9 435	9 435	9 435	9 435	9 435	9 435	-113 220	Øker ca 700,-
3606 Felleskostnader B														
5300 Styrehonorar												9 545	9 545	
5400 AGA												1 346	1 346	
6320 Renovasjon	609	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	6 993	
6325 Vann og avløp - Bygg B														
6342 Fjernvarme 5345709														
6343 Strøm, målepunktID 17378278 (Bygg B)														
6344 Strøm, målepunktID 17035157	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	1 890	
6552 Datakostnad	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	3 818	
6601 Reparasjon og vedlikehold Bygg A	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	15 000	
6705 Reparasjon og vedlikehold Bygg B														
6630 Reparasjon og vedlikehold uteareal	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	1 091	
6705 Honorar regnskap	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	1 088	13 058	
6815 Internett	2 312	2 312	2 312	2 312	2 312	2 312	2 312	2 312	2 312	2 312	2 312	2 312	27 740	
7500 Forsikring	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	1 775	
7501 Forsikring Bygg A	3 339	3 339	3 339	3 339	3 339	3 506	3 506	3 506	3 506	3 506	3 506	3 506	41 404	
7502 Forsikring Bygg B														
7770 Bank og kortgebyr	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	1 890	
Vedlikeholdsfond												30 000	30 000	
	18 905	18 876	18 876	18 876	19 043	19 043	19 043	19 043	19 043	19 043	19 043	19 043	59 935	42 331

Bygg B	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt	
3605 Felleskostnader A														
3606 Felleskostnader B	19 500	19 500	19 500	19 500	19 500	19 500	19 500	19 500	19 500	19 500	19 500	19 500	-234 000	Øker 250,-
5300 Styrehonorar													11 455	11 455
5400 AGA													1 615	1 615
6320 Renovasjon	731	731	731	731	731	731	731	731	731	731	731	731	8 776	
6325 Vann og avløp - Bygg B	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	48 573	
6342 Fjernvarme 5345709	8 000	7 000	6 000	4 000	2 000	2 000	2 000	2 000	3 000	4 000	5 000	7 000	52 000	
6343 Strøm, målepunktID 17378278 (Bygg B)	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263	263	3 150	
6344 Strøm, målepunktID 17035157	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	2 268	
6552 Datakostnad	382	382	382	382	382	382	382	382	382	382	382	382	4 582	
6601 Reparasjon og vedlikehold Bygg A														
6705 Reparasjon og vedlikehold Bygg B	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	10 000	
6630 Reparasjon og vedlikehold uteareal	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	1 309	
6705 Honorar regnskap	1 306	1 306	1 306	1 306	1 306	1 306	1 306	1 306	1 306	1 306	1 306	1 306	15 670	
6815 Internett	3 468	3 468	3 468	3 468	3 468	3 468	3 468	3 468	3 468	3 468	3 468	3 468	41 610	
7500 Forsikring	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	2 131	
7501 Forsikring Bygg A														
7502 Forsikring Bygg B	980	980	980	980	1 029	1 029	1 029	1 029	1 029	1 029	1 029	1 029	12 152	
7770 Bank og kortgebyr	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	2 268	
Vedlikeholdsfond												50 000	50 000	
Negativ egenkapital													0	
	40 175	39 175	38 175	36 175	34 224	34 224	34 224	34 224	35 224	36 224	37 224	102 293	43 558	

# Årsregnskap 2024

## Boligsameiet Ferjestedsveien 20



# Resultatregnskap

## Boligsameiet Ferjestedsveien 20

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Andre inntekter		347 220	334 336
Sum driftsinntekter		<u>347 220</u>	<u>334 336</u>
Lønnskostnad	1	22 820	17 115
Annen driftskostnad	2	348 246	356 174
Sum driftskostnader		<u>371 066</u>	<u>373 289</u>
Driftsresultat		<u>-23 846</u>	<u>-38 953</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat før skattekostnad		<u>-23 846</u>	<u>-38 953</u>
Årsresultat	3	<u>-23 846</u>	<u>-38 953</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-23 846	0
Overført fra annen egenkapital		0	38 953
Sum overføringer		<u>-23 846</u>	<u>-38 953</u>

# Balanse

## Boligsameiet Ferjestedsveien 20

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		2 162	0
Andre kortsiktige fordringer		10 530	9 603
Sum fordringer		<u>12 692</u>	<u>9 603</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		65 602	71 561
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>65 602</u>	<u>71 561</u>
Sum omløpsmidler		<u>78 295</u>	<u>81 164</u>
Sum eiendeler		<u>78 295</u>	<u>81 164</u>
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Annen egenkapital		44 941	68 787
Sum opptjent egenkapital		<u>44 941</u>	<u>68 787</u>
Sum egenkapital	3	<u>44 941</u>	<u>68 787</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		32 861	11 580
Annen kortsiktig gjeld		492	798
Sum kortsiktig gjeld		<u>33 353</u>	<u>12 377</u>
Sum gjeld		<u>33 353</u>	<u>12 377</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>78 295</u>	<u>81 164</u>

Fredrikstad,  
Styret i Boligsameiet Ferjestedsveien 20

\_\_\_\_\_  
Heine Andre Holtbakk  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Henriette Sorer Jacobsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nina Lie Westerheim  
Styremedlem

# Noter til regnskapet 2024

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

## Salgsinntekter

Felleskostnader inntektsføres perioden de forfaller til betaling. De periodiseres til den perioden inntekten hører til. Kostnader bokføres i den perioden de hører til, de er periodisert.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

## Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

### Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	20 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 115
Sum	22 820	17 115

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

## Note 2 Forsikring

Sameiet er forsikret i IF, polisenr SP594869.5.1

## Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	68 787	68 787
Årets resultat	-23 846	-23 846
Pr 31.12.2024	44 941	44 941

Egenkapitalen er skjev fordelt mellom bygg A og bygg B.

Årets fordeling er kr 69 490 reduksjon av bygg A, og kr 45 644 økning av bygg B egenkapital.

Vedlikeholdsfond bygg A er på kr 11 540

Vedlikeholdsfond bygg B er på kr 33 402

## Resultatregnskap

### Boligsameiet Ferjestedsveien 20

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Andre inntekter		347 220	334 336
Sum driftsinntekter		<u>347 220</u>	<u>334 336</u>
Lønnskostnad	1	22 820	17 115
Annen driftskostnad	2	348 246	356 174
Sum driftskostnader		<u>371 066</u>	<u>373 289</u>
Driftsresultat		<u>-23 846</u>	<u>-38 953</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat før skattekostnad		<u>-23 846</u>	<u>-38 953</u>
Årsresultat	3	<u>-23 846</u>	<u>-38 953</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-23 846	0
Overført fra annen egenkapital		0	38 953
Sum overføringer		<u>-23 846</u>	<u>-38 953</u>

# Resultatregnskap

## Boligsameiet Ferjestedsveien 20

	2024	2023
Andre inntekter		
3605 Felleskostnader - Bygg A	-113 220	-333 764
3606 Felleskostnader - Bygg B	-234 000	0
3900 Andre driftsinntekter (purringer)	0	-572
	-347 220	-334 336
Lønnskostnad		
5330 Styrehonorarer	20 000	15 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 115
	22 820	17 115
Annen driftskostnad		
6320 Renovasjon	15 320	71 170
6325 Vann og avløp - Bygg B	22 280	0
6342 Fjernvarme	47 086	51 367
6343 Strøm målepunkt ID 17378278	4 530	2 750
6344 Strøm målepunkt ID 17035157	2 708	6 327
6552 Programvare	12 049	11 196
6601 Reparasjon og vedlikehold bygg A	58 522	10 241
6602 Reparasjon og vedlikehold Bygg B	3 318	36 795
6620 Reparasjon og vedlikehold uteareal	2 694	4 796
6705 Regnskapshonorarer	38 829	40 057
6815 Internett	66 050	66 972
6840 Aviser, tidskrifter m.v.	0	659
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	4 630	1 990
7500 Forsikringspremier	4 196	48 010
7501 Forsikringspremie - Bygg A	47 849	0
7502 Forsikringspremie - Bygg B	13 432	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 753	3 844
	348 246	356 174
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	-23 846	0
	-23 846	0
Overført fra annen egenkapital		
8961 Overføringer fra annen egenkapital	0	-38 953
	0	-38 953

## Balanse

### Boligsameiet Ferjestedsveien 20

	2024	2023
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	<u>2 162</u>	<u>0</u>
	2 162	0
Andre kortsiktige fordringer		
1742 Forskudd forsikring	0	4 099
1749 Forskuddsbetalte kostnader	<u>10 530</u>	<u>5 504</u>
	10 530	9 603
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 Bank	<u>65 602</u>	<u>71 561</u>
	65 602	71 561
Annen egenkapital		
2055 Vedlikeholdsfond bygg A	-11 540	-81 029
2056 Vedlikeholdsfond bygg B	<u>-33 402</u>	<u>12 242</u>
	-44 941	-68 787
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	<u>-32 861</u>	<u>-11 580</u>
	-32 861	-11 580
Annen kortsiktig gjeld		
2960 Påløpne honorarer	<u>-492</u>	<u>-798</u>
	-492	-798



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 466	Fnr: 0	Snr: 8 ▼
Adresse:	Ferjestedsveien 20F ▼		
Areal:	1038.1 m <sup>2</sup> *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

**OBS!**

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

### Planopplysninger:

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

\*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.

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ferjestedsveien 20F, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/466/0/8

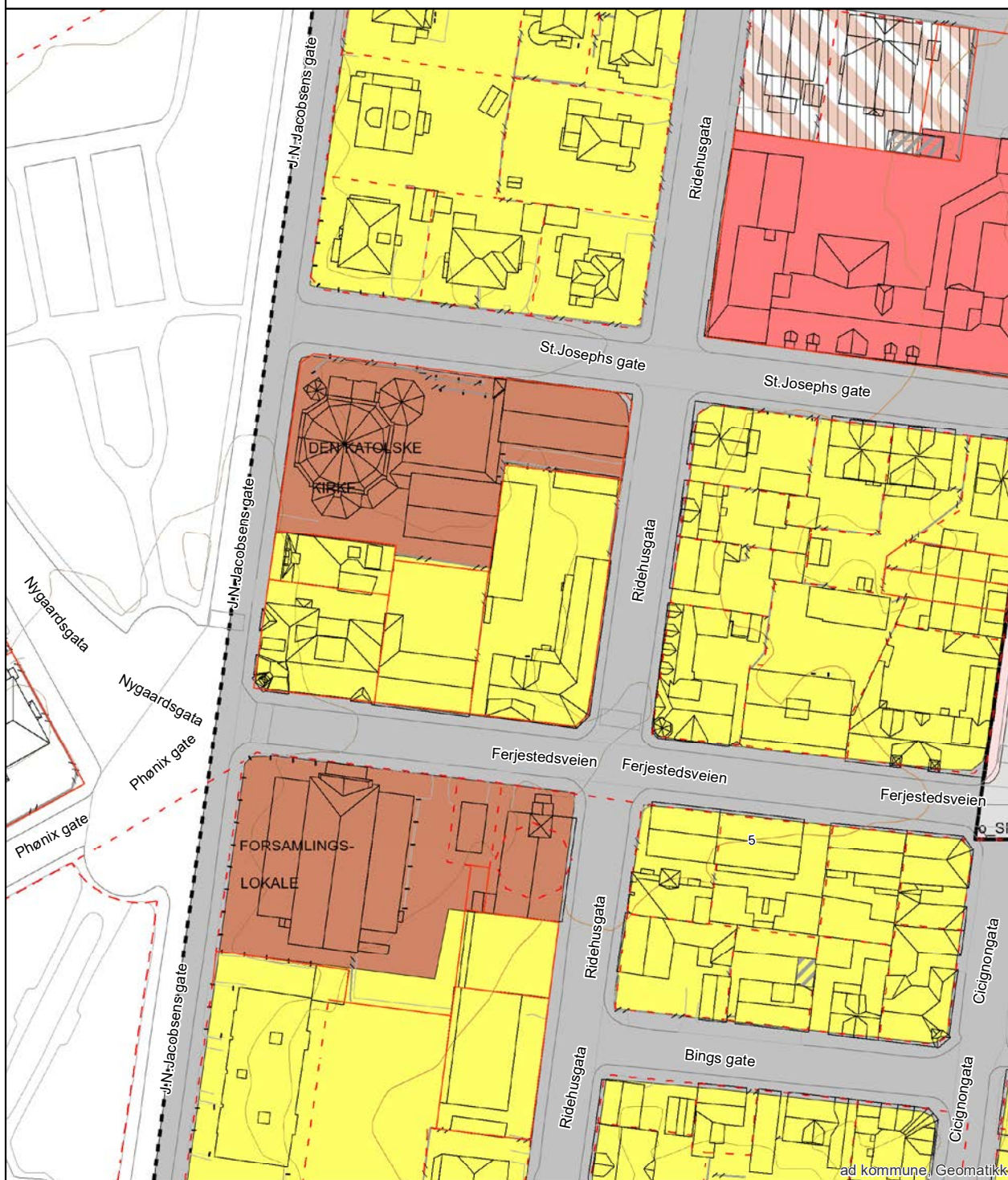
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-03-12



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.



ad kommune, Geomatikk



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 fortrengelse eller sjenanse for bomiljøet. Slike virksomheter bør betjene bydelen eller ha etablert tilhørighet til denne.

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

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

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

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

#### Tilleggsbestemmelser for boligområder.

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

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

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

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

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



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ferjestedsveien 20F, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/466/0/8

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-03-12



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.



ad kommune, Geomatikk

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ferjestedsveien 20F, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/466/0/8

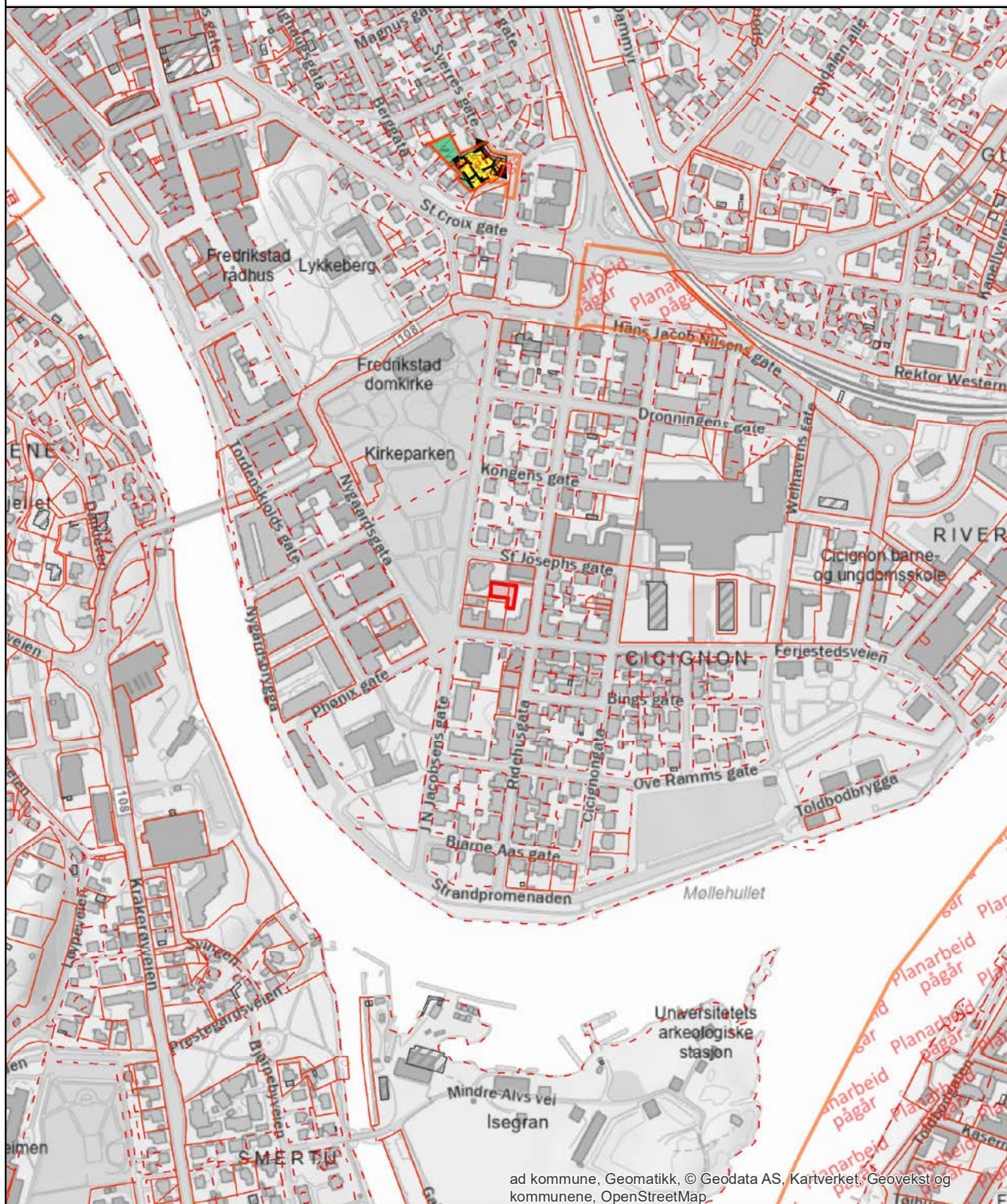
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-03-12



Planident:  
Plannavn:

Datakilde: 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



**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	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
Fastsattelse 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	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartproyekt: Geovisat FKB  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsommet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utsoppholdsareal
	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	Havn
	P	Parkering
	TS	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 FRILUFTSFOMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)**

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

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

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

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

		Båndlegging for regulering etter plan- og byggsloven
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

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

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Fransidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektstrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

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

# Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler  
Mars 2010

**REKVISITT**

**BEVINGELSE OG AREAL**

Kategori	Navn	Symbol	Ytterkant	Innerkant	Ytterkant	Innerkant
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					

**KAMPELLEGGING OG TEKNIK VIKTIGHET**

Kategori	Navn	Symbol	Ytterkant	Innerkant	Ytterkant	Innerkant
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					

**BRUK OG VEIER OG ANDRE VIKTIGHET**

Kategori	Navn	Symbol	Ytterkant	Innerkant	Ytterkant	Innerkant
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					

**ANDRE JURDISKE FLATER LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN**

Kategori	Navn	Symbol	Ytterkant	Innerkant	Ytterkant	Innerkant
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					

**HEMNINGER**

Kategori	Navn	Symbol	Ytterkant	Innerkant	Ytterkant	Innerkant
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
Kommuneplan	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					
	Kommuneplan					

Planer for reguleringsplaner under arbeid





# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/466/0/8, Ferjestedsveien 20F, 1606 FREDRIKSTAD



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	03.03.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.03.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	03.03.2025	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	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.9 km
Forurenset grunn	03.03.2025	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.03.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	03.03.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	03.03.2025	Ikke funnet	104.1 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	0.01 km
Støysoner	03.03.2025	Ikke funnet	0.13 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:	03.03.2025			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

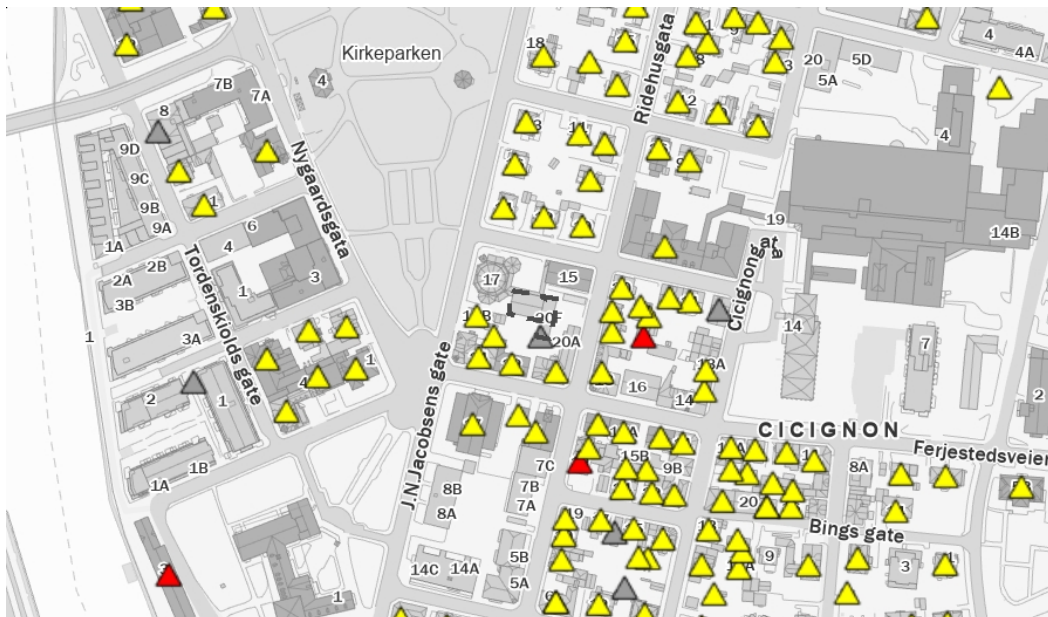
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

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:	03.03.2025	
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 objektene verneverdi.

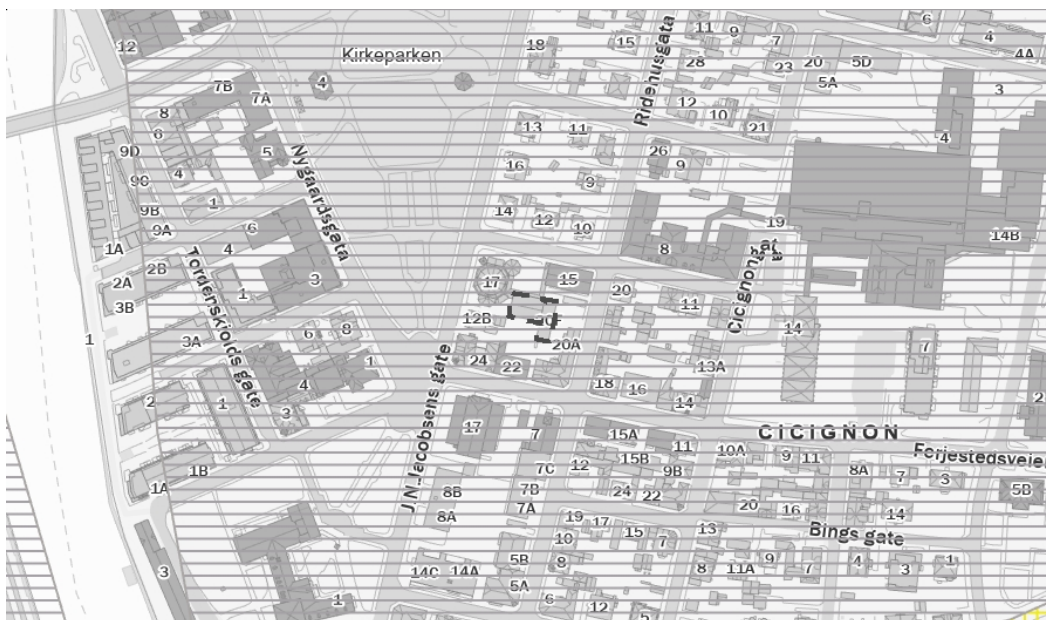
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 03.03.2025

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 kjennegegne 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 forhøyd 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)



## 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.:** 466 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 8  
**Adresse:** Ferjestedsveien 20F, 1606 FREDRIKSTAD

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

**Viser til tidligere pålegg. Saken vil bli tatt opp igjen.**

### 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](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)

**Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/466/0/8**

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	19.04.2012	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
VESTBY EIENDOM AS	989509608	H - Hjemmelshaver		Høgdeveien 6	1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	26.03.2012	26.03.2012	Jnr 54/11	

**Grunnforurensning registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

**Kulturminner**

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

**Krav om jordskifte**

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300249561	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	MB - Midlertidig brukstillatelse

### Bygning 300249561: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	186.8
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	186.8
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.09.2011	06.10.2011
IG - Igangsettingstillatelse	09.11.2011	06.12.2011
MB - Midlertidig brukstillatelse	02.09.2014	12.09.2014

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0202	31.3	1	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	93.4	0.0	93.4	0.0
H02	3	93.4	0.0	93.4	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ferjestedsveien	20F		1606 FREDRIKSTAD



# Grunnkart med ortofoto



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ferjestedsveien 20F, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/466/0/8

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-03-12



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



610922

610972

611022

611072

6564644

# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ferjestedsveien 20F, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/466/0/8

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-03-12



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



ad kommune, Geomatikk

# Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ferjestedsveien 20F, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/466/0/8

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-03-12



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ferjestedsveien 20F, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/466/0/8

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-03-12



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.



ad kommune, Geomatikk0

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 12.3.2025

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1038.1		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564736.61206	611029.305581	Ikke spesifisert	19.98	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564739.00801	611009.479937	Ikke spesifisert	26.87	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564765.63139	611013.028781	Ikke spesifisert	4.13	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564769.71663	611013.593474	Ikke spesifisert	16.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564785.64834	611016.210308	Jord	21.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6564782.94531	611037.860026	Ikke spesifisert	44.6	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6564738.79757	611031.72766	Ikke spesifisert	3.27	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012066	12.03.2025	1111250031

---

## Om dokumentet

### Ident

2018/858492/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Melding til tinglysing

rt en reseksjonering i matrikkelen  
 rt med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602348318  
 Vedlegg: Ja

### ent av tinglysing

isjonsnr	Navn	Adresse
14	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

### ent(er) av forretning

fato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
11	FERJESTEDSVEIEN 20 BOLIGSAMEIET		c/o BDO AS, Postboks 5, 1501 MOSS
	JACOBSEN HENRIETTE SLOER		FERJESTEDSVEIEN 20 A, 1606 FREDRIKSTAD
	OTTOSEN RENE		FERJESTEDSVEIEN 20 A, 1606 FREDRIKSTAD
	WESTERHEIM NINA THERESE	H0201	FERJESTEDSVEIEN 20 F, 1606 FREDRIKSTAD

### ent(e) matrikkelenhet(er)

Gnr	Bnr
300	466

il tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 858492 Tinglyst: 07.06.2018  
 STATENS KARTVERK



07 MAI 2018

## Søknad om reseksjonering

18/8651

Tinglyingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD	A.

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshavere), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samleiets org.nr.	Telefonnummer
Henricke Slorer Jacobsen	210672 [redacted]	998751411	97194210
Adresse	Postnummer	Poststed	
Ferjestedsveien 20	1606	FREDRIKSTAD	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
0106	FREDRIKSTAD	300	466	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))				
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)	
4	210672 [redacted]	Henricke Slorer Jacobsen	1/2 - 1/2	
5	040172 [redacted]	Rene Otthosen	1/2 - 1/2	
7	23.0290 [redacted]	Nina Therese Westerman	1/1	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlebrøk.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
4	B	118	B
7	B	31	B
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------



**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Omfordeling badareal i kjeller.

Snr. 7 får en bad fra fellesareal

Tidligere bad tilhørende snr 7, blir tillagt snr. 4.

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**


Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e)  reseksjoneringen omfatter bare én grunnelendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato

Innsenderens underskrift

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fr. st 24/4.18	Henriette Skarer Jacobsen	Henriette Skarer Jacobsen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fr. st 26/4.18		HEINE HOLTHAUG
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunernr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0100	FREDRIKSTAD	300	466		4 og 7
Dato	Underskrift	Stempel			
14/5-18	A. Skarer				

Dato	Innsenderens underskrift

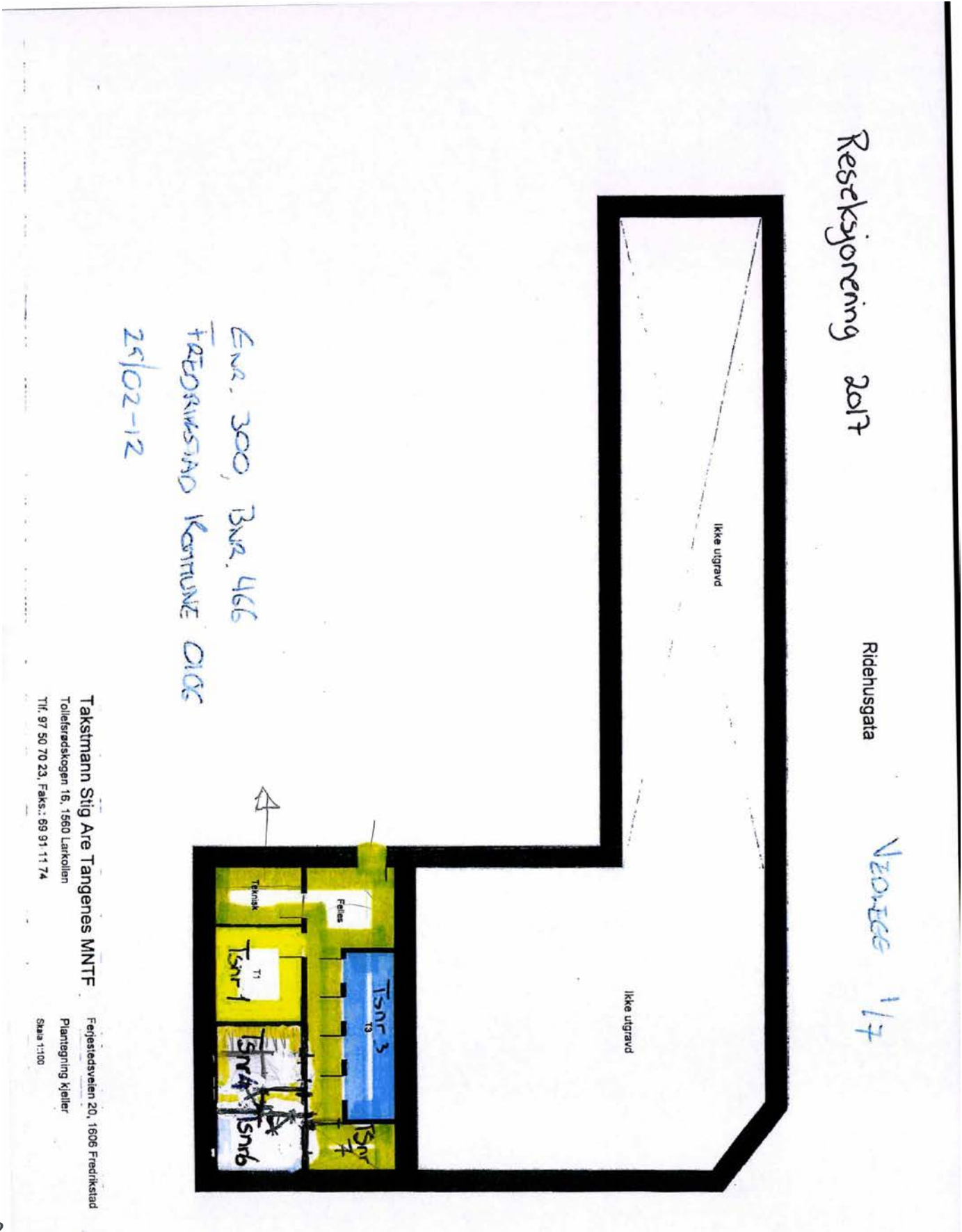
8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger
<input type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
X 4	Sted og dato Fr. st. 24.04.18 — " —	Hjemmelshaver/styret Kene Henriette Loren Jacobsen	Gjenta navn med blokkbokstaver Henriette Loren Jacobsen Rene Otosen
X 7	Sted og dato Fr. st. 26.04.18	Hjemmelshaver/styret Nina Therese Westheim	Gjenta navn med blokkbokstaver NINA THERESE WESTHEIM
	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------



Takstmann Stig Are Tangenes MNTF  
Tollefstrødkøgen 16, 1560 Larkollen  
Tlf. 97 50 70 23, Faks.: 99 91 11 74

Ferjestedsveien 20, 1606 Fredrikstad  
Planlegging Kjeller  
Skala 1:100

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012065	12.03.2025	1111250031

---

## Om dokumentet

### Ident

2012/304873/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Melding til tinglysing

in seksjonering i matrikkelen  
med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601241557  
Vedlegg: Ja

### av tinglysing

Gnr/Orgnr: 300/000  
Navn: GEODATAAVDELINGEN  
Adresse: Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

### (er) av forretning

Gnr/Orgnr: 300/000  
Navn: TANGEN INVEST AS  
Bruksenhet: Østre Huggenesvei 100, 1580 RYGGE

### enhet(er) som er seksjonert

Gnr: 300  
Bnr: 466

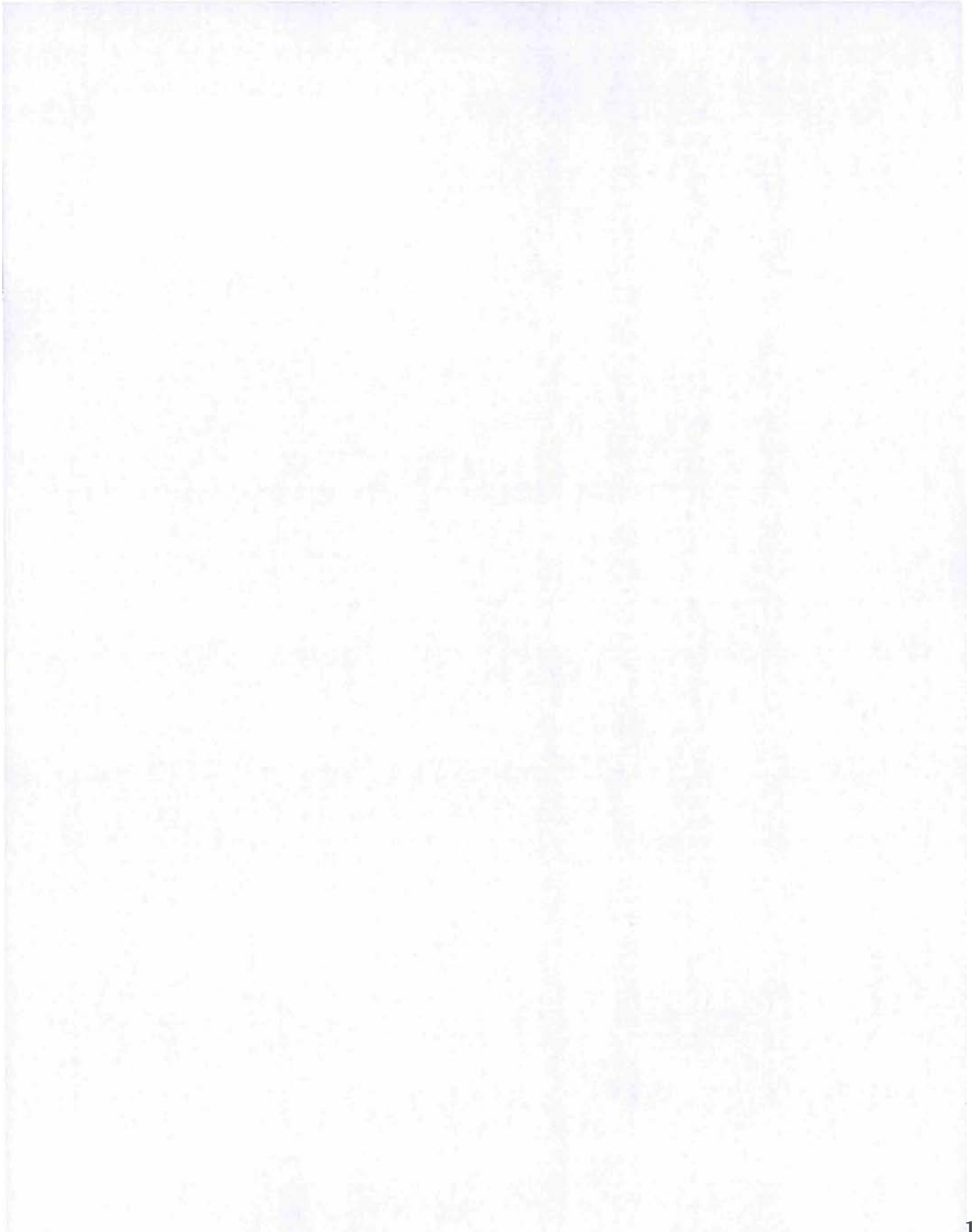
### joner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
300	466	0	1	104 / 689	Boligseksjon	Ja	Nei
300	466	0	2	71 / 689	Boligseksjon	Nei	Nei
300	466	0	3	112 / 689	Boligseksjon	Ja	Nei
300	466	0	4	118 / 689	Boligseksjon	Nei	Nei
300	466	0	5	98 / 689	Boligseksjon	Nei	Nei
300	466	0	6	31 / 689	Boligseksjon	Ja	Nei
300	466	0	7	31 / 689	Boligseksjon	Ja	Nei
300	466	0	8	31 / 689	Boligseksjon	Ja	Nei
300	466	0	9	31 / 689	Boligseksjon	Ja	Nei
300	466	0	10	31 / 689	Boligseksjon	Ja	Nei
300	466	0	11	31 / 689	Boligseksjon	Ja	Nei

inglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 304873 Tinglyst: 19.04.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



**Begjæring om**  **oppdeling i eierseksjoner**  **reseksjonering**

Rekvirørentens navn <b>FREDRIKSTAD KOMMUNE</b>	Plass for tinglysingsstempel
Adresse <b>PB 1405</b>	
Postnr.   Poststed <b>1602   FREDRIKSTAD</b>	
(Unger-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr. <b>973871714</b>	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.   Snr.
	<b>0106 FREDRIKSTAD</b>		<b>300 466</b>	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
<b>882 410 692</b>	<b>TANGEN INVEST AS</b>	<b>1/1</b>

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	104	B	13				25				37			
2	B	71		14				26				38			
3	B	112	B	15				27				39			
4	B	118		16				28				40			
5	B	98		17				29				41			
6	B	31	B	18				30				42			
7	B	31	B	19				31				43			
8	B	31	B	20				32				44			
9	B	31	B	21				33				45			
10	B	31	B	22				34				46			
11	B	31	B	23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								<b>689</b>	= nevner:	<b>689</b>					

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.





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

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

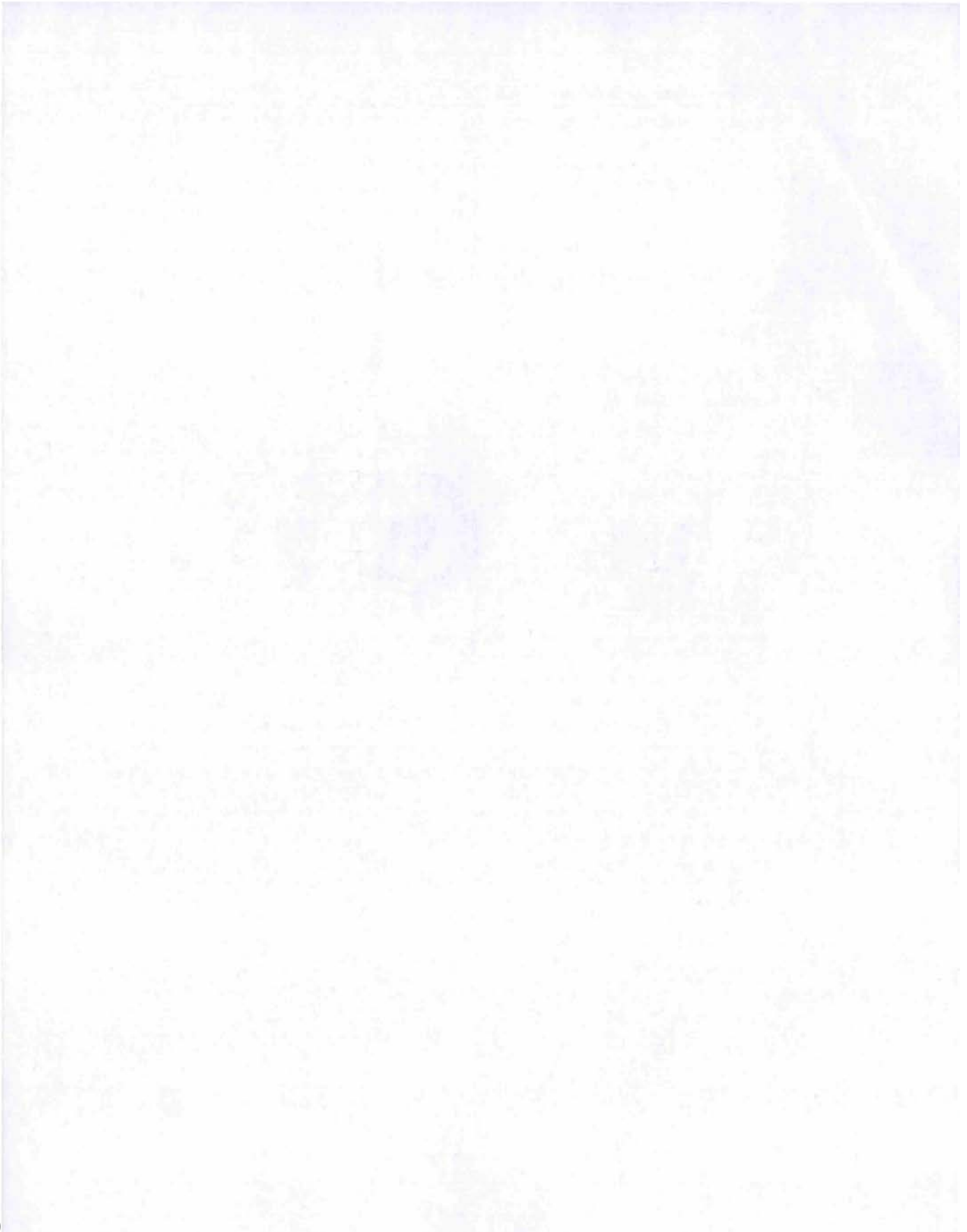
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Rygge 02.03.2012	Martin T. Tangen	Martin Tangen Gudmundsen

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

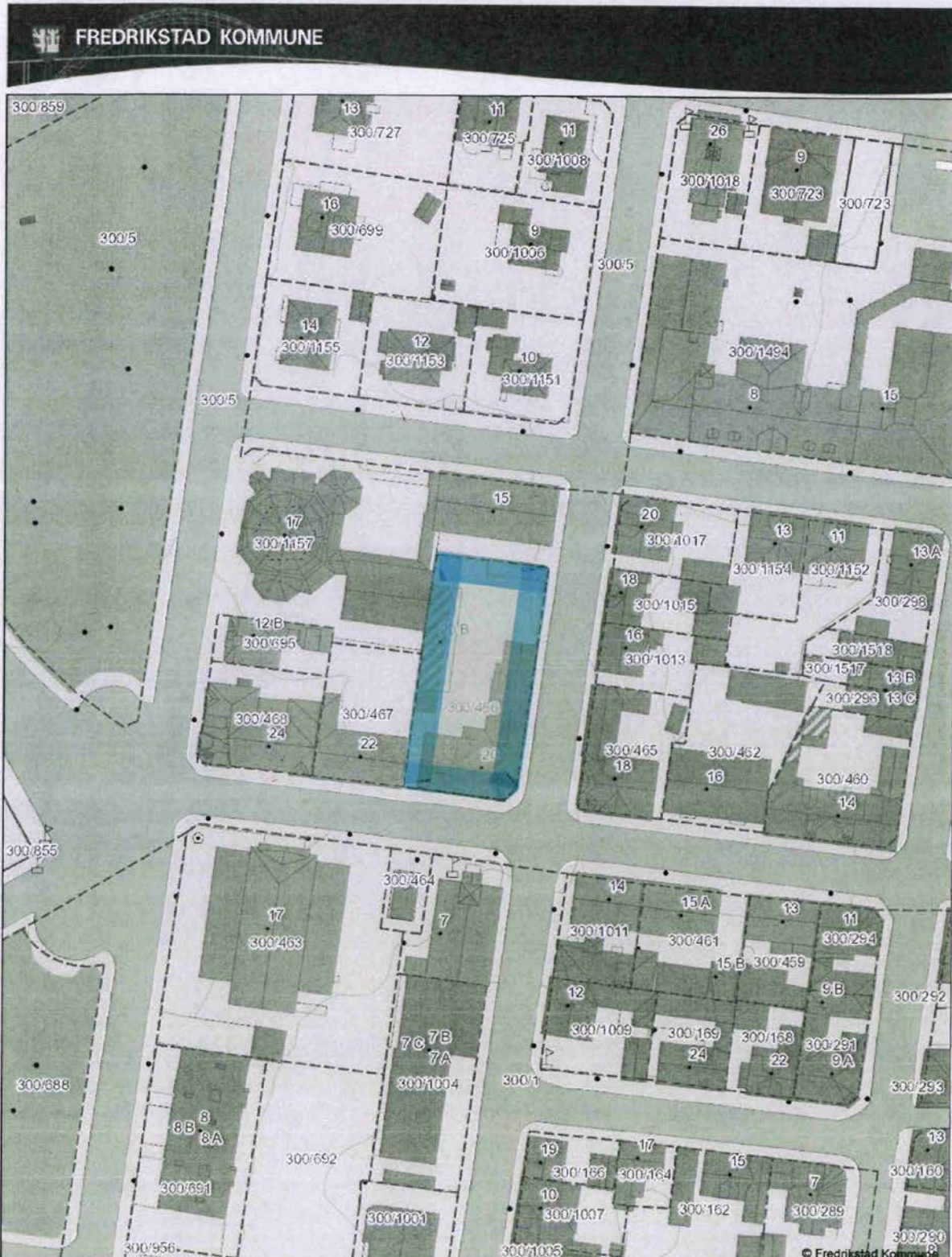
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
300	466		1-11	FREDRIKSTAD
Dato			Stempel og underskrift	
26/13-2012			 Asbjørn Borge	

<b>Noter:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.</li> <li>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.</li> <li>3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.</li> <li>4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.</li> <li>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.</li> <li>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.</li> <li>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.</li> <li>8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.</li> <li>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.</li> </ol>

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

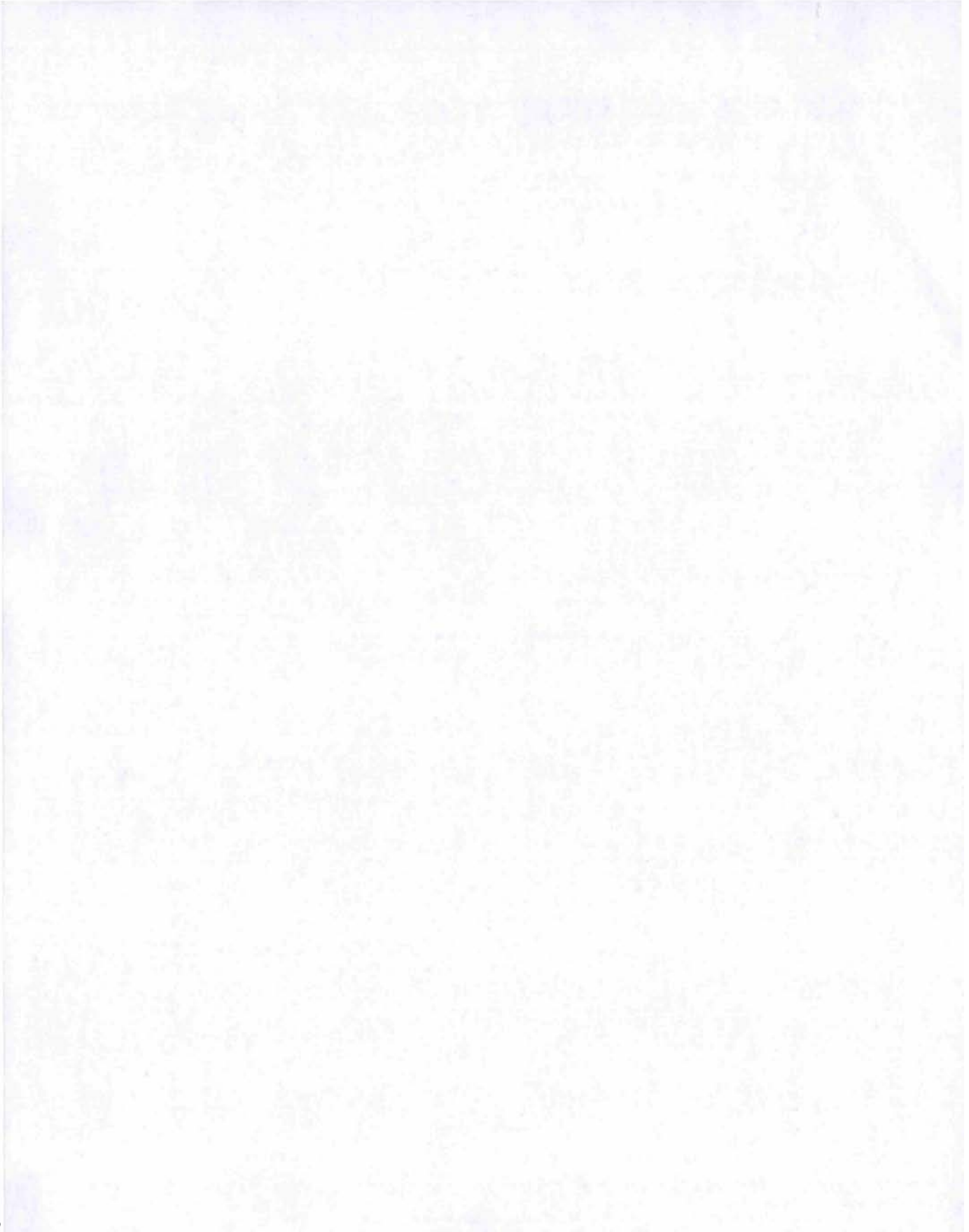


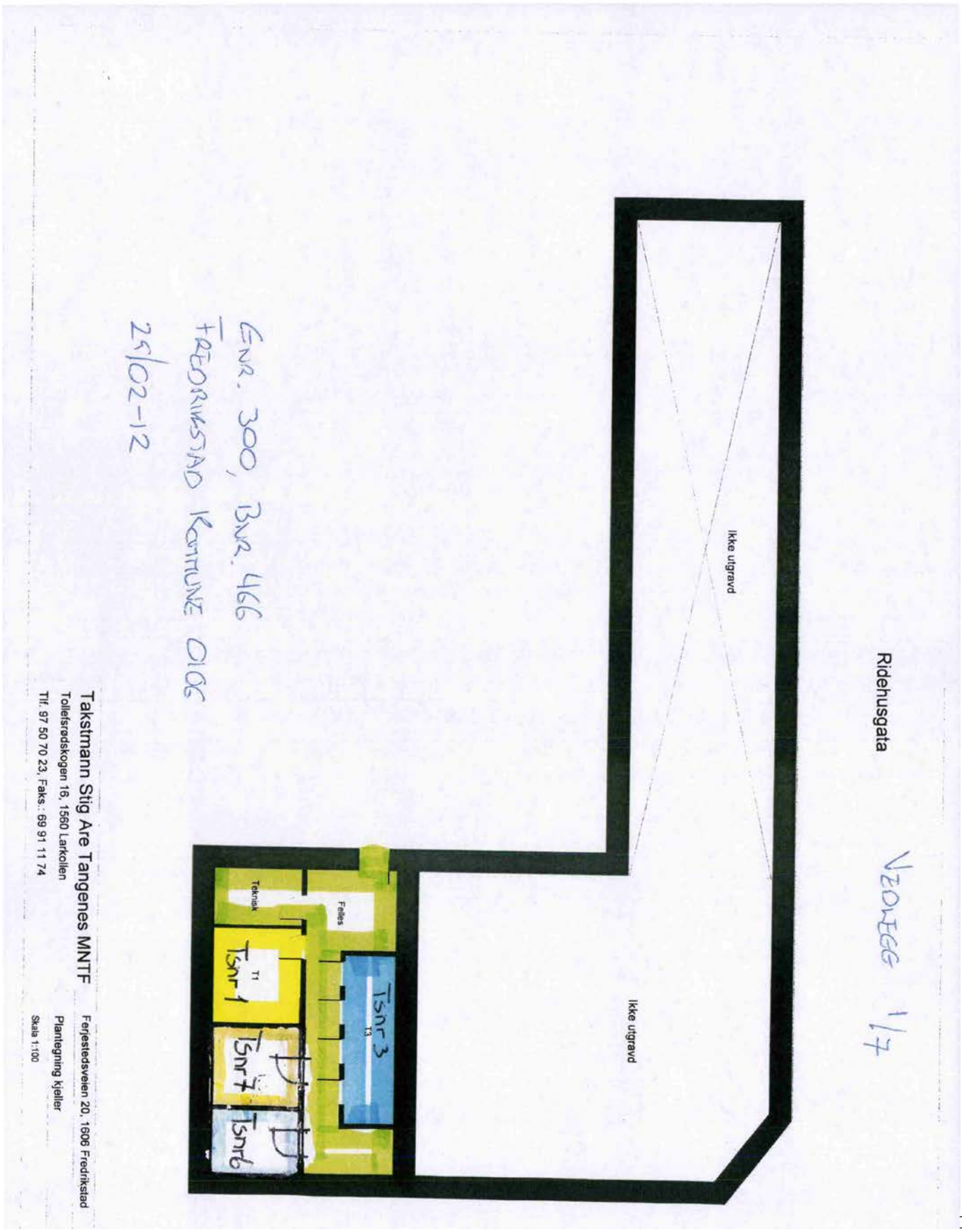
VEDLEGG 6/7



Informasjon om kartgrunnlaget  
 Kartportalen gir adgang til informasjon og produkter som er beskyttet av immaterielle regler  
 (opphavsrett og databaserett, ref. Åndeverketten §43). Virkebruk (kopiering, distribusjon, kommersial

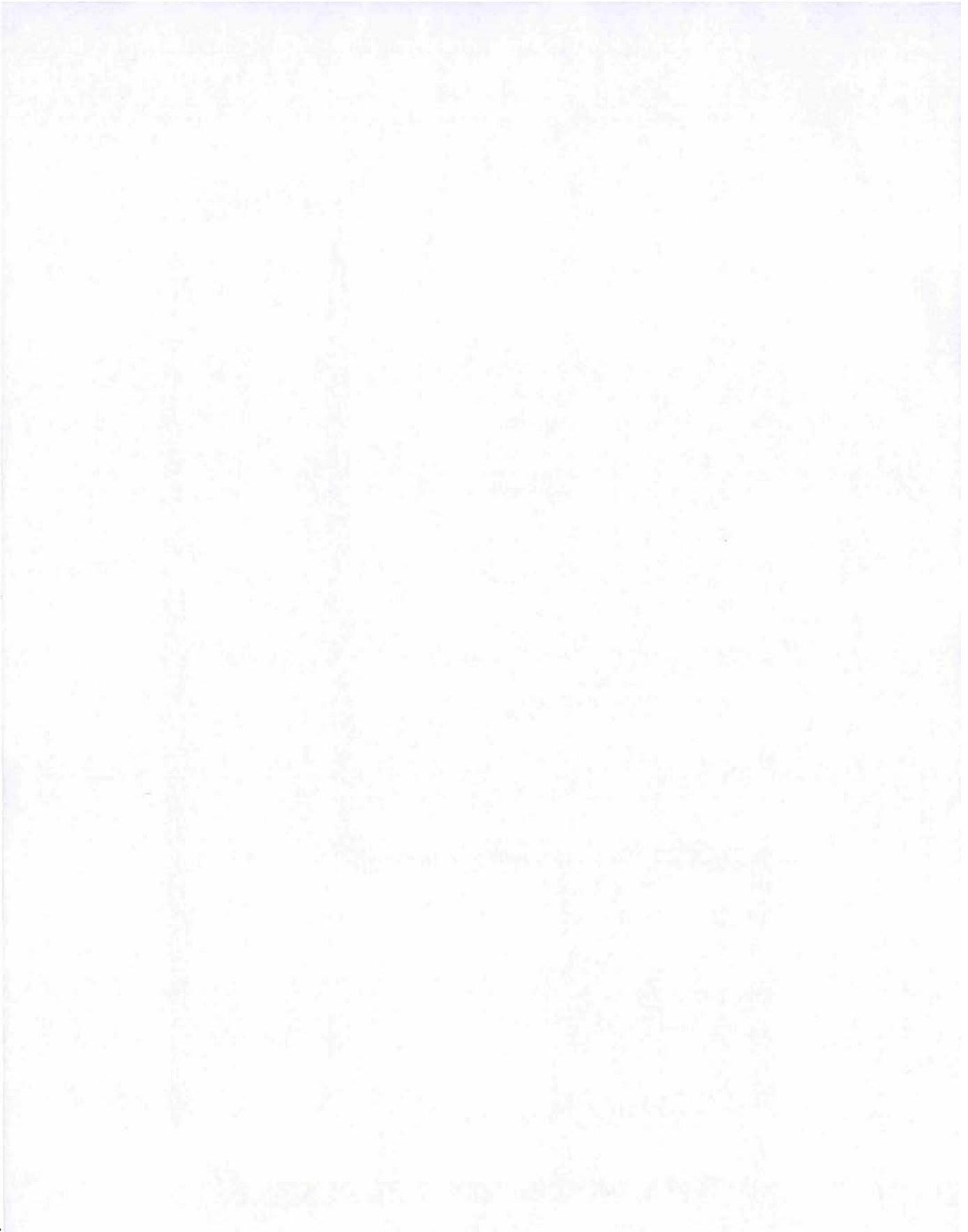
Målestokk	1: 1 000
Utskriftsdato	21-des-2011



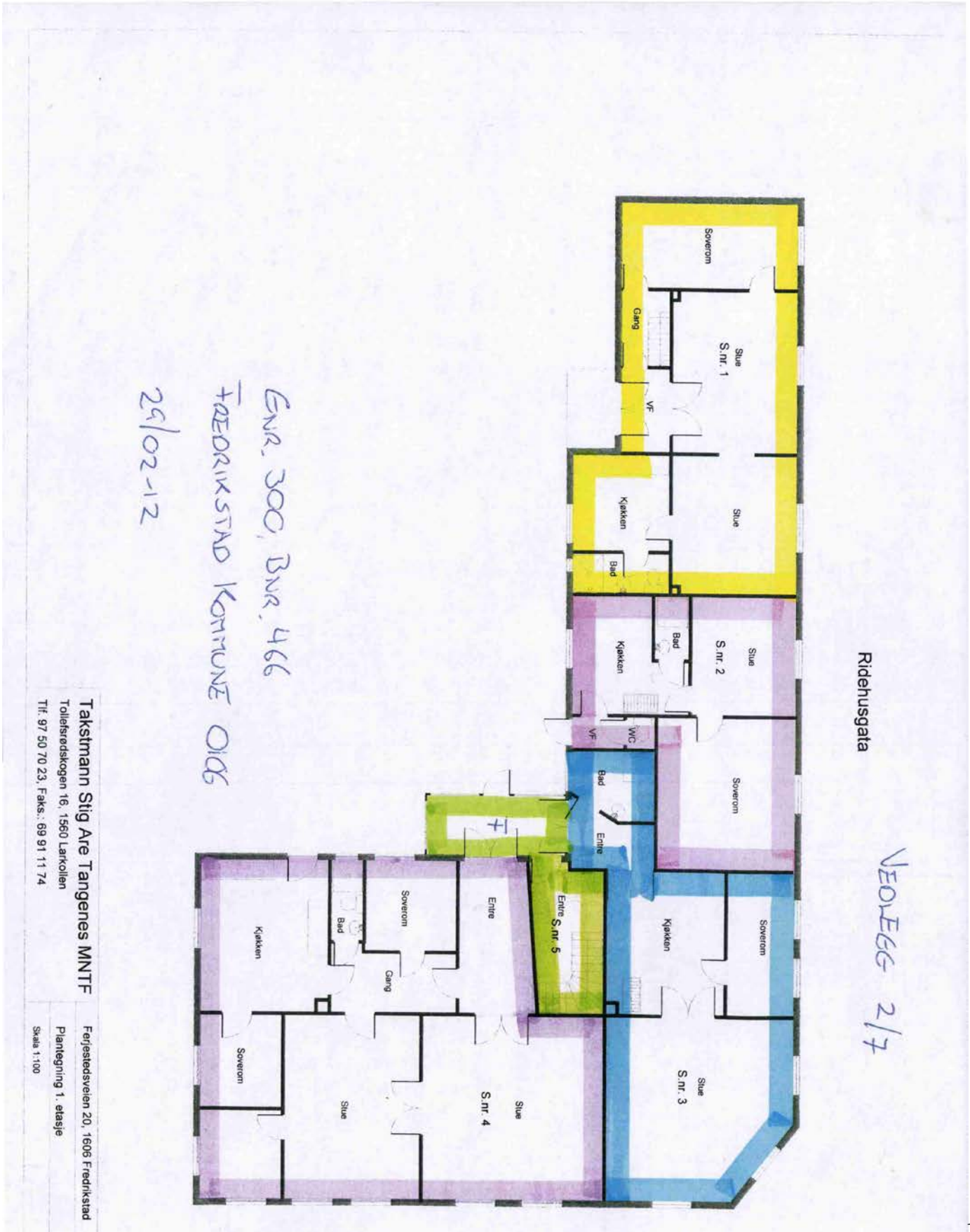


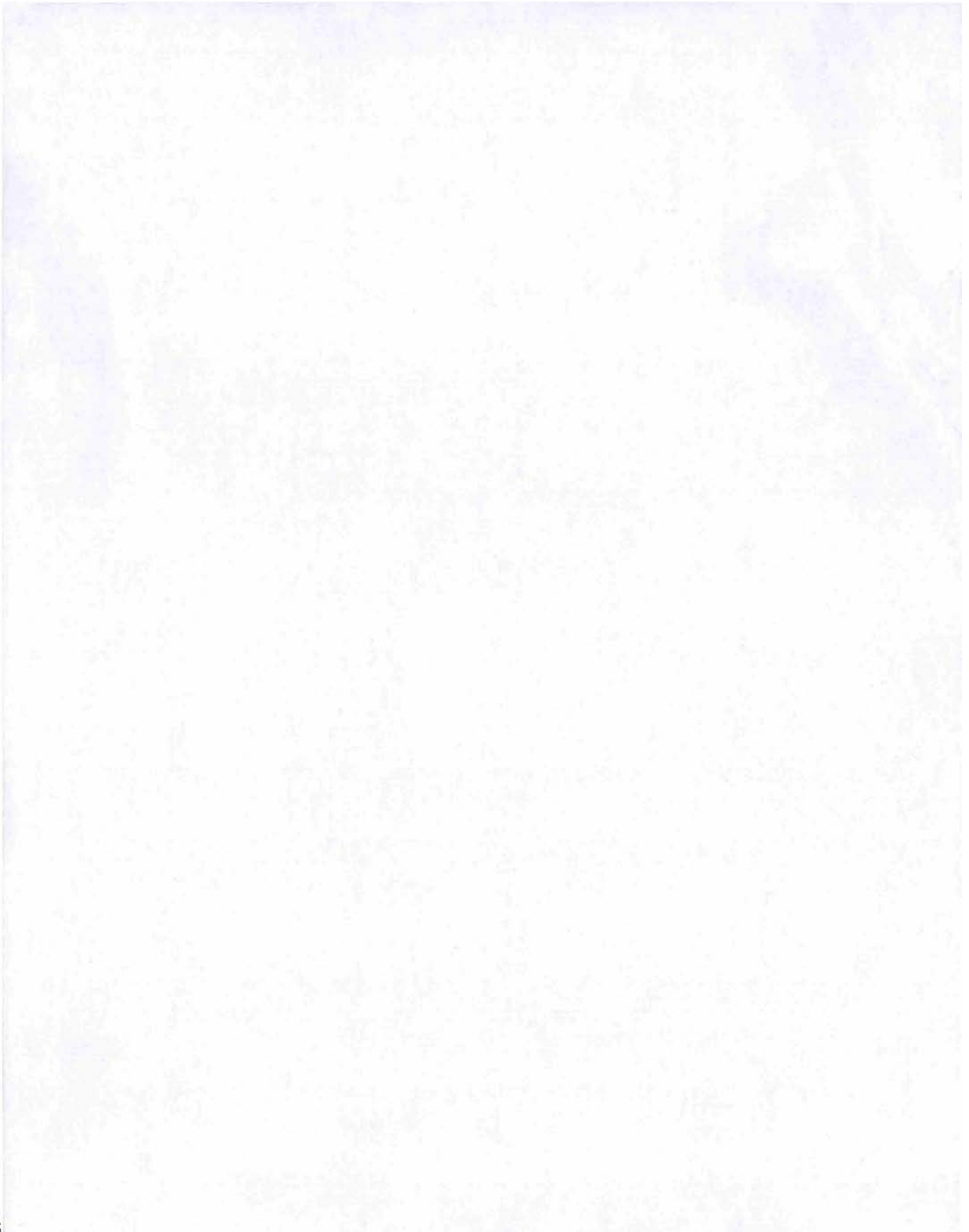
Takstmann Stig Aye Tangenes MNTF  
Tollefstradskogen 19, 1560 Larkollen  
Tlf. 97 50 70 23, Faks. 69 91 11 74

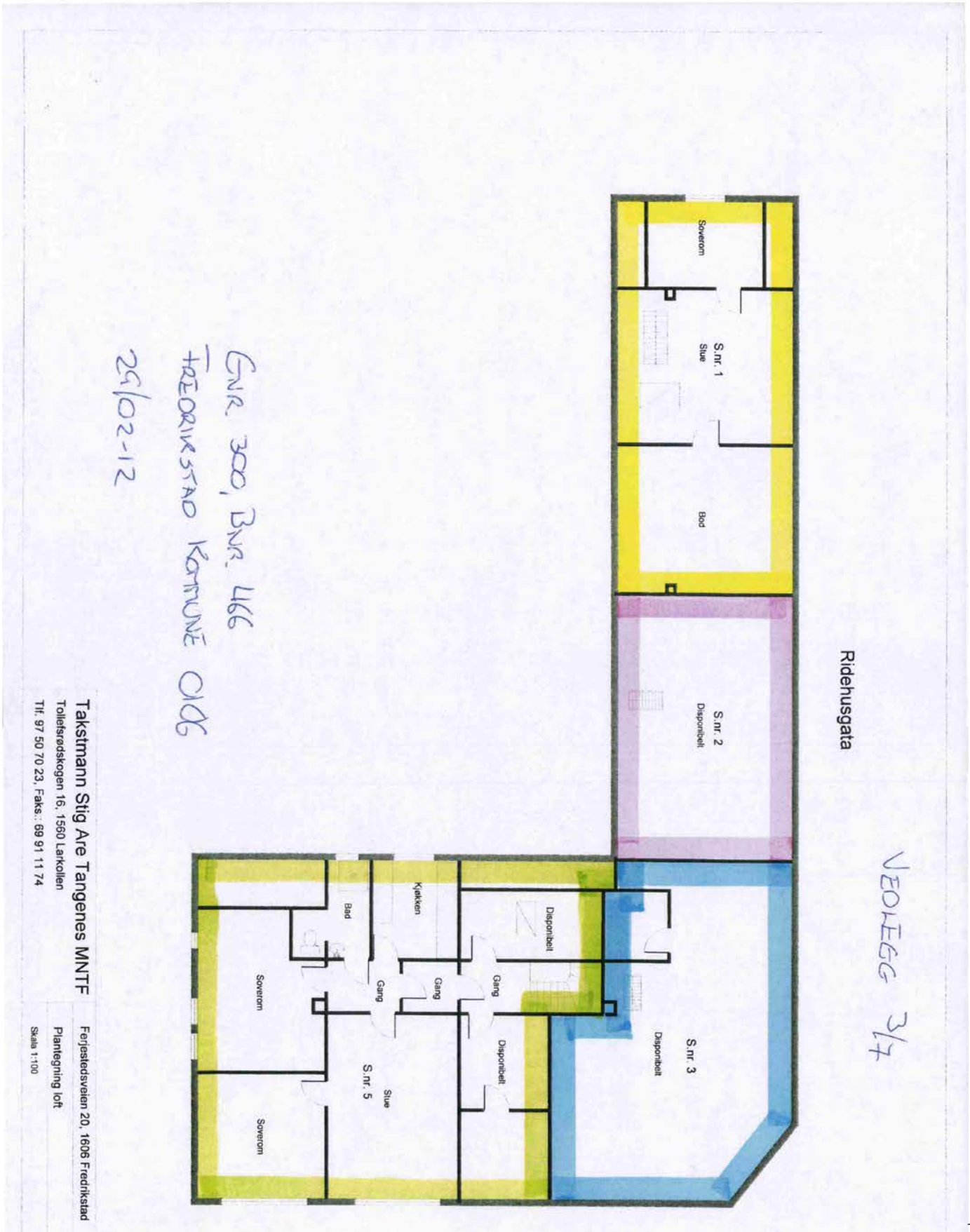
Ferjestedsveien 20, 1606 Fredrikstad  
Planlegging Kjeller  
Skala 1:100

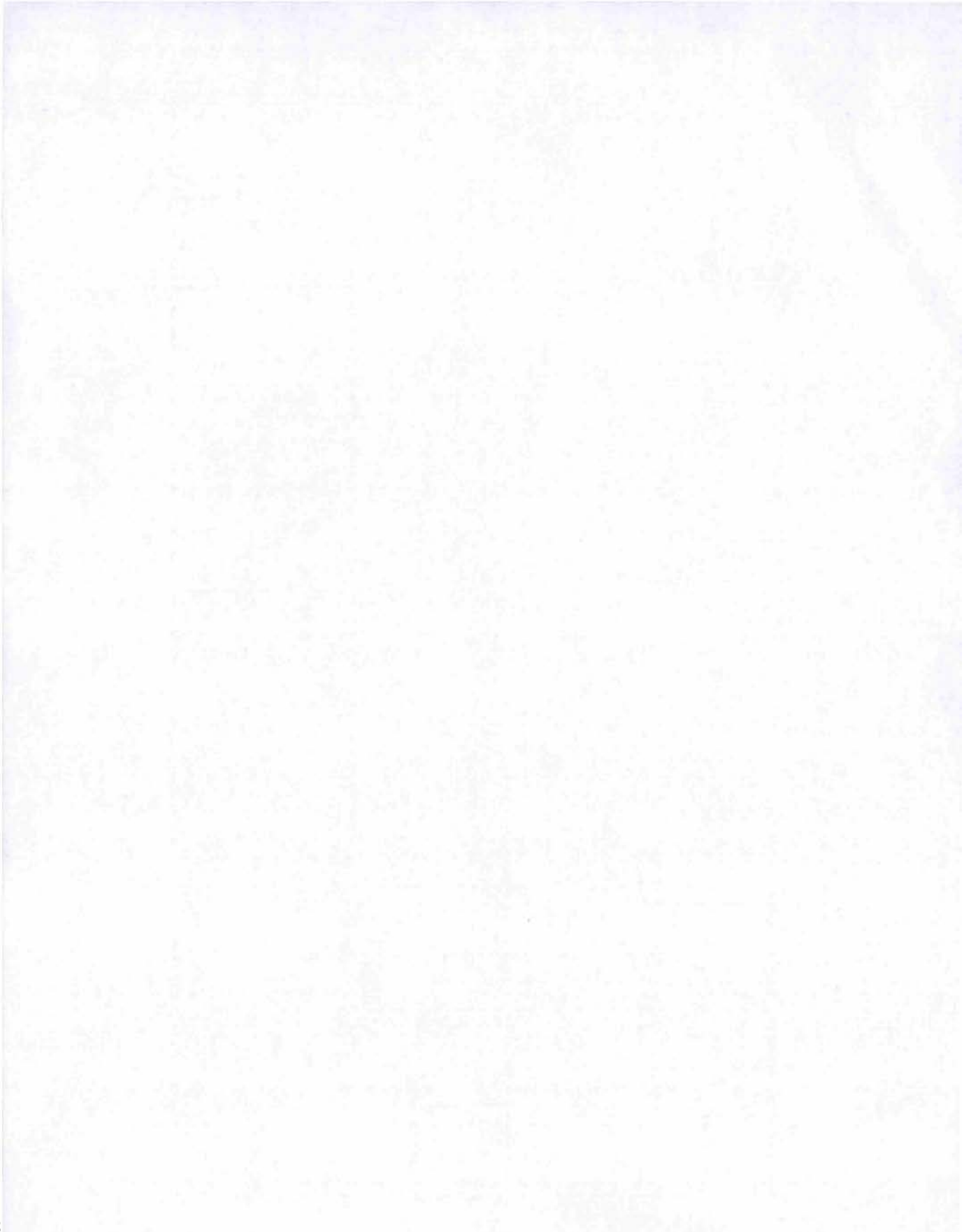


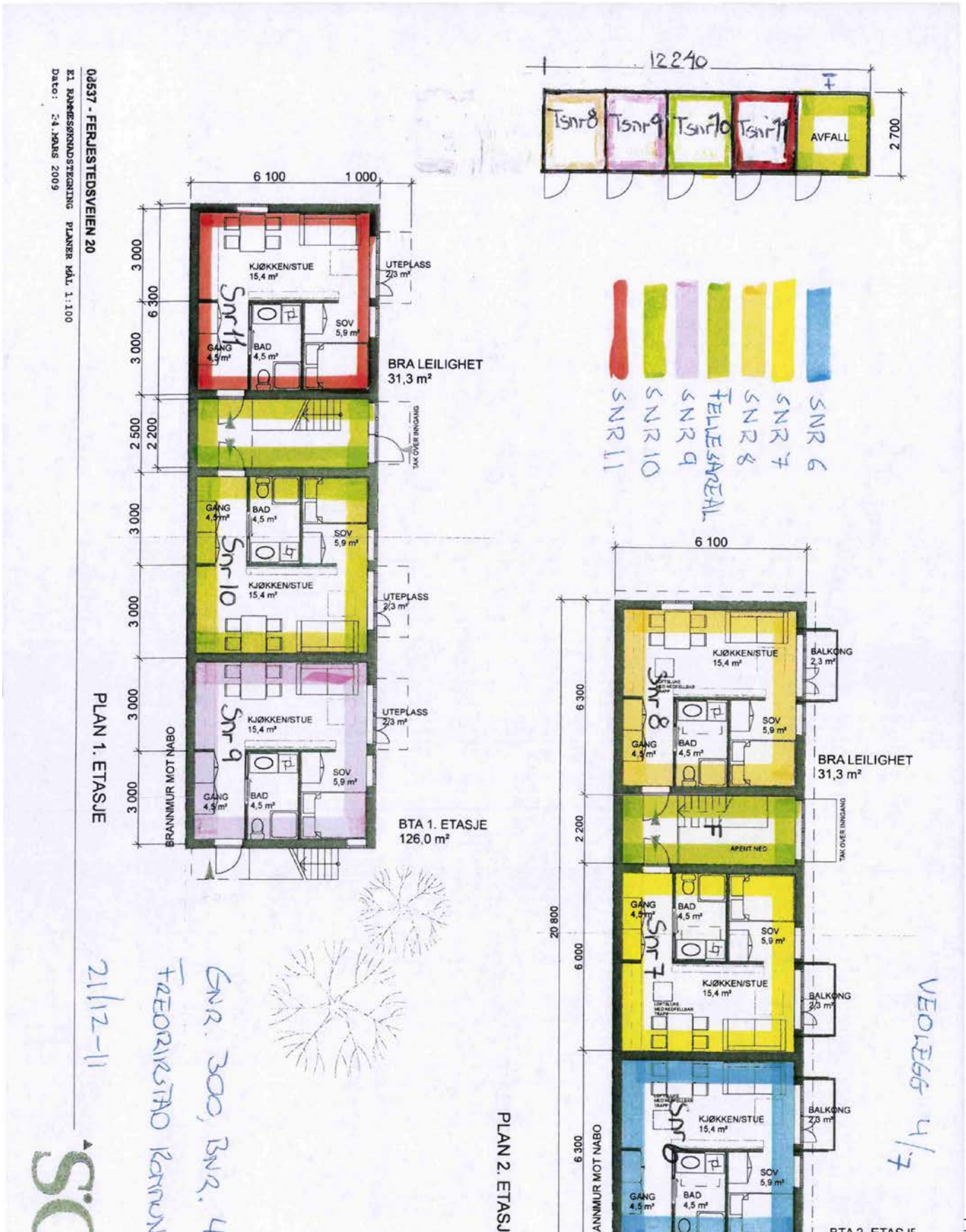


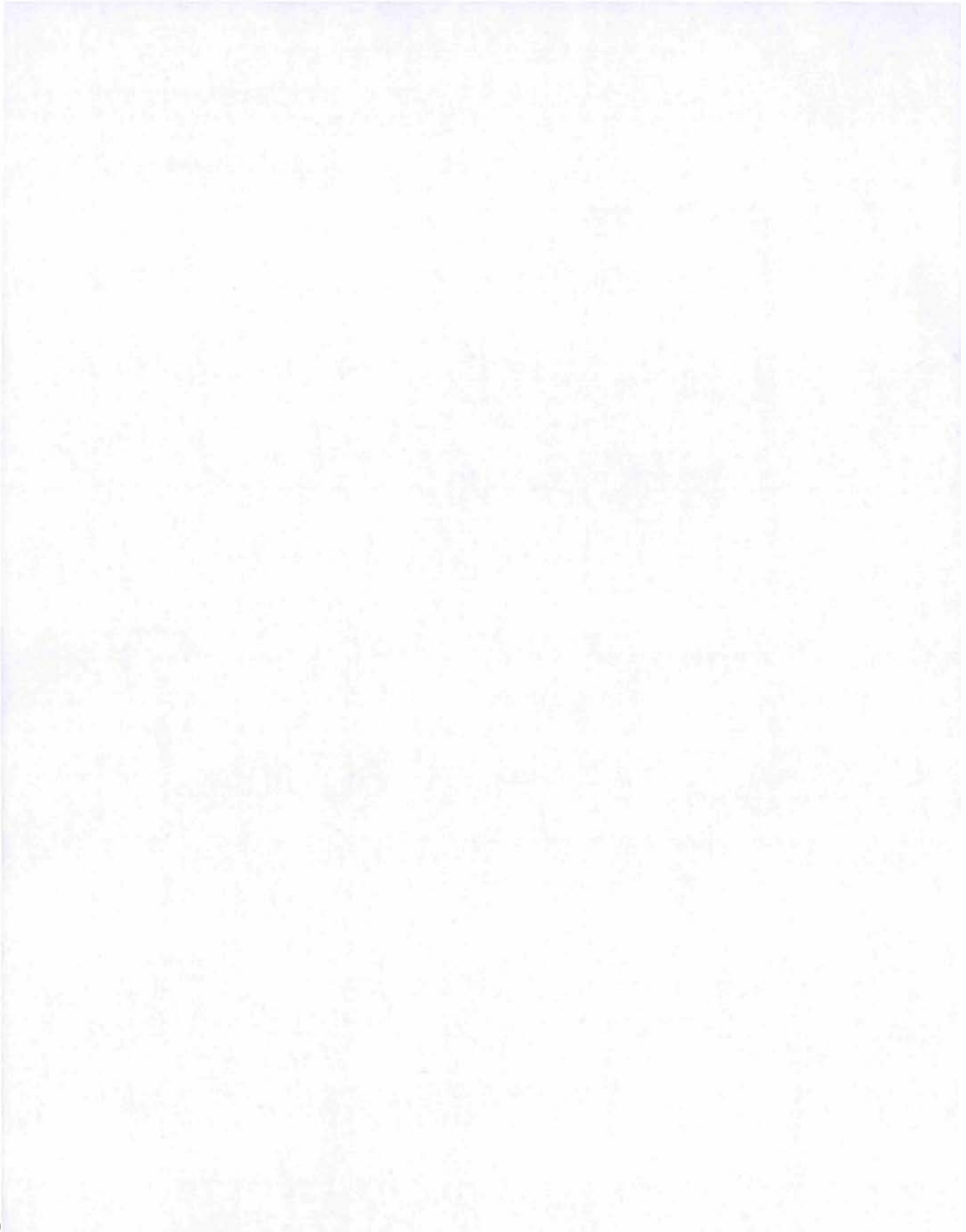


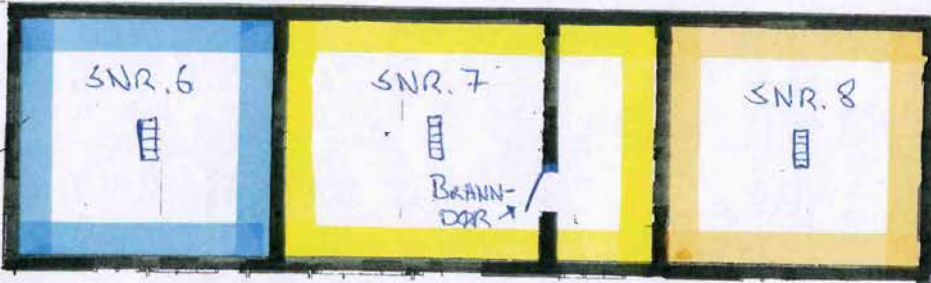












LOFT / 3. ETG. NYBYGG

VEOLIGE 5/7

SNR. 300, BNR 466  
FREDRIKSTAD KOMMUNE  
21/12-11

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012064	12.03.2025	1111250031

---

## Om dokumentet

### Ident

1988/9956/86

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



DAGBOKFØRT

07.09.88 09956

*H. H.*

FREDRIKSTAD BYRETT

OVERENSKOMST  
mellom  
FREDRIKSTAD ELVERK  
og

Gunvor Hansen

Undertegnede eier av eiendom Fergestedsveien 20

gnr. 300 bnr. 466

i Fredrikstad..... gir herved Fredrikstad elverk,  
stedseverende rett til framføring av kabler på min eiendom.

Retten inkluderer legging av kabler, og senere eventuelle  
reparasjoner og vedlikehold.

Fredrikstad elverk forplikter seg til ved eventuelle  
reparasjoner på kablene å utbedre alle skader på tomten i  
forbindelse med arbeidet.

Grunneieren forplikter seg til å ta hensyn til kablene ved  
arbeider i nærheten av kabeltraséen.

Erstatning for eventuelle avlingstap eller lignende, settes  
til

Vederlagsfritt.....

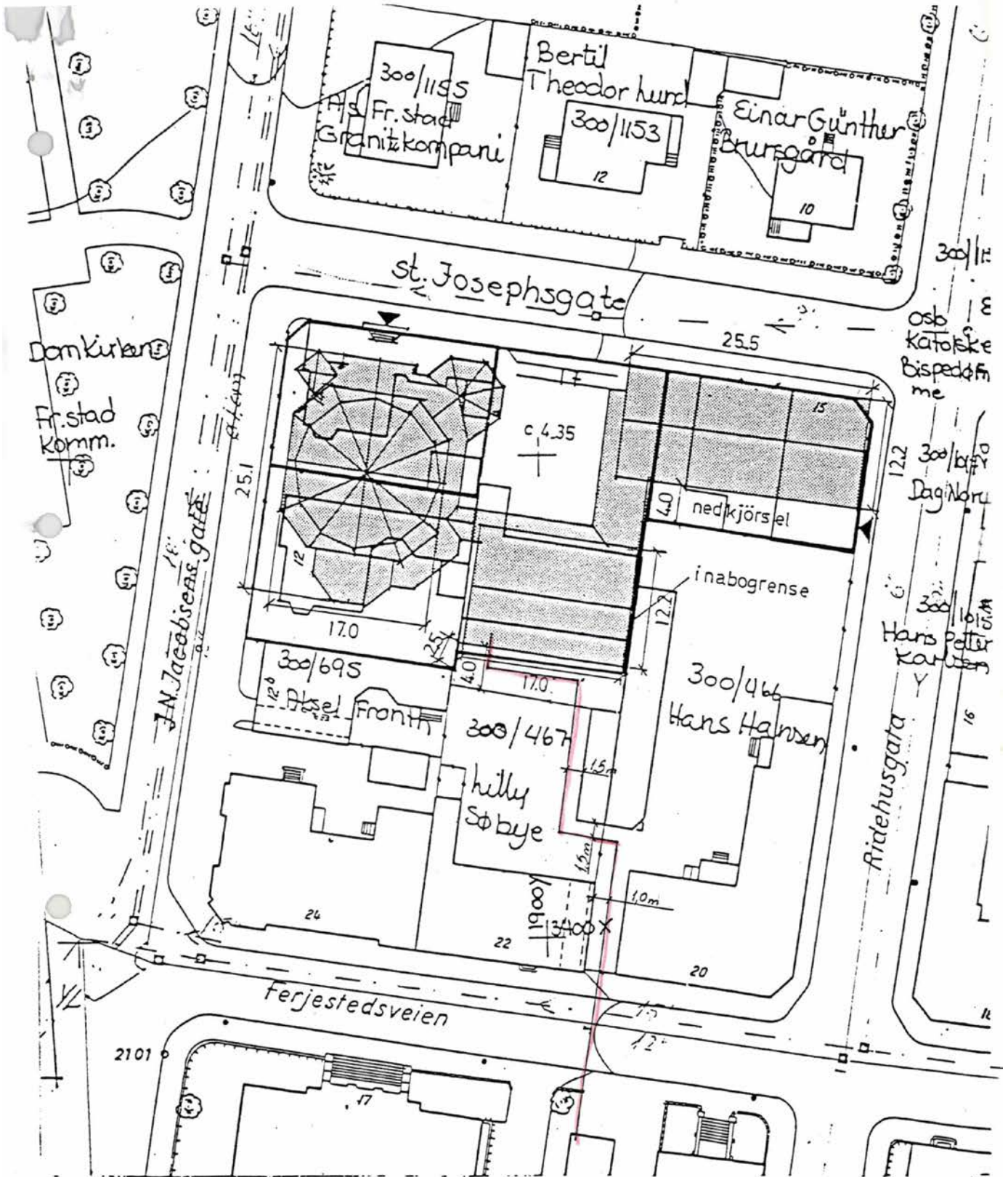
Denne overenskomst utstedes i 3 -tre- eksemplarer, en til hver  
av partene og en for tinglysing.

Overenskomsten utgår dersom Fredrikstad elverk fjerner kablene  
over eiendommen.

Anleggets utførelse går fram av tegning nr Kartblad E 11.

Fredrikstad, 22.08.88

sted	dato	sted	dato
Fredrikstad	22.08.88		
Gunvor Hansen		<i>Vij. Mørvik</i>	
Grunneier		Fredrikstad elverk	

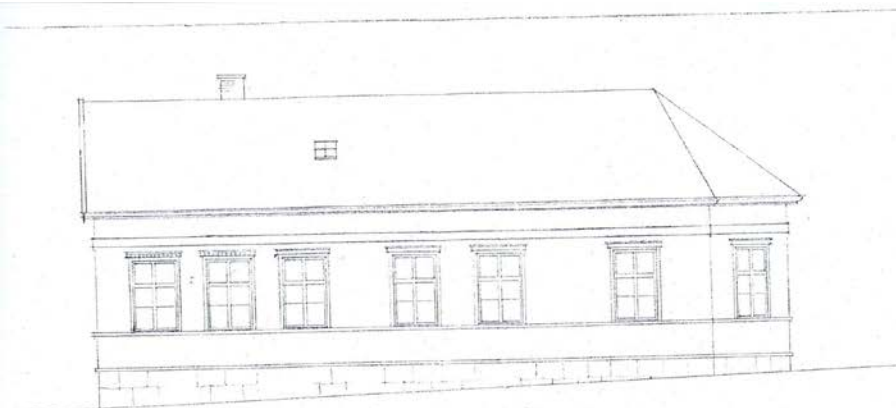


SITUASJONSPLAN

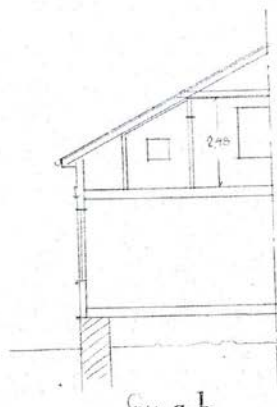
OVER... St. Josephsgate 15 og 17 + J.N. Jacobsens gate TOMTEGRENSE  
 JUR. BET. .... 12 og 14 BYGGEGRENSE

FREDRIKSTAD ELVERK  
 19-08, 1988

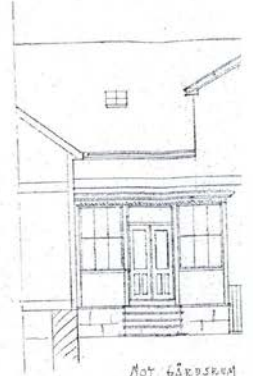
DA 10	SIGN.
16/b-86	L.D.



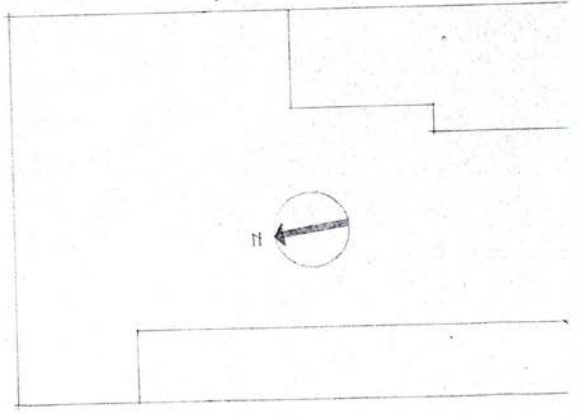
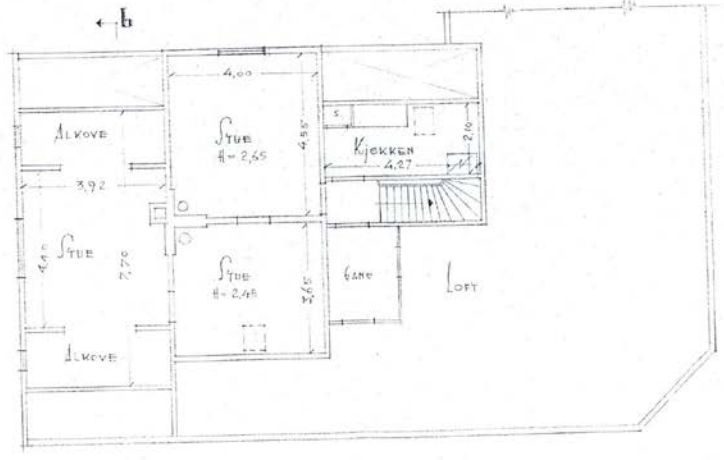
MOT FÆRGETRØDVEIEN



SNITT a-b



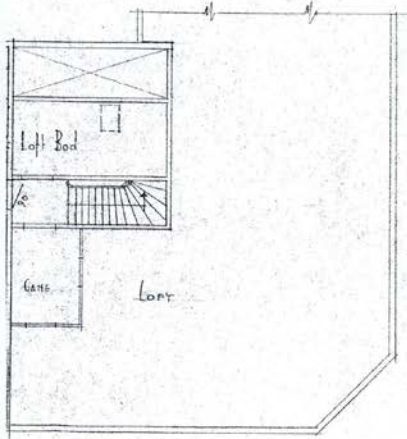
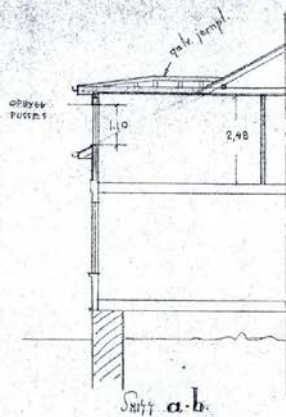
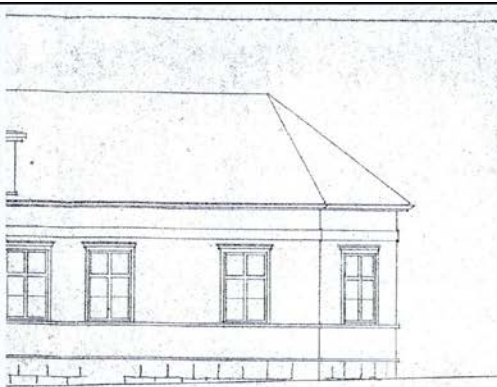
MOT GÅRDVEIEN



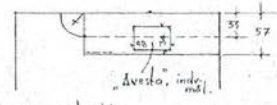
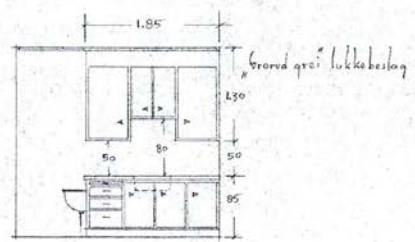
DEL IV 2. ETASJE  
opmåling

— Færgestrødvien —





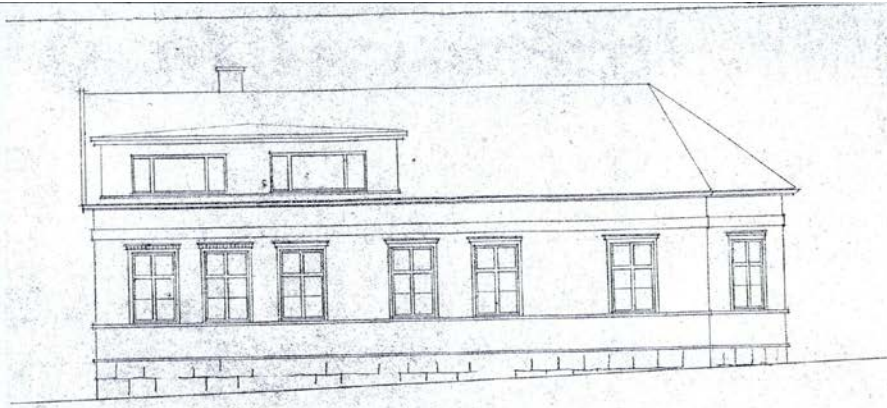
Dører mellem køkken - anretning og  
 bad - anretning for glass 50x50 cm. (malt)  
 vindueransete mellem køkken - entre  
 30x60 cm. malt glass



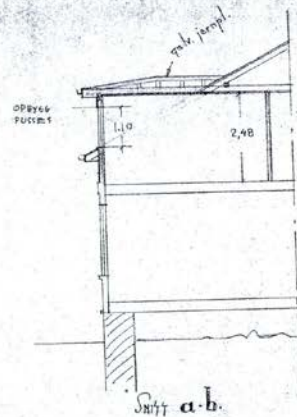
vestre Væg i køkken... 1/250

FÆRGESTEDSVEIEN NR. 20, FORÆNDRING  
 AF FEIERMESTER HANS HANSEN. M=1:100.

Jens Vinkov 28-9-77



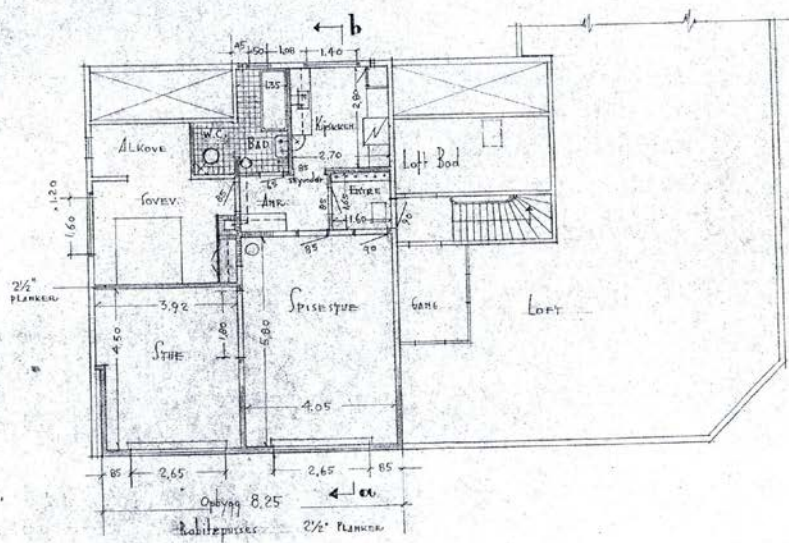
Mot FÆRGESTEDSVEIEN



Sjytt a-b.

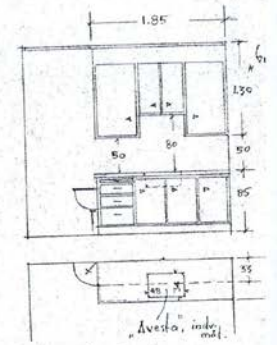


Mot GÅRDSRUM.

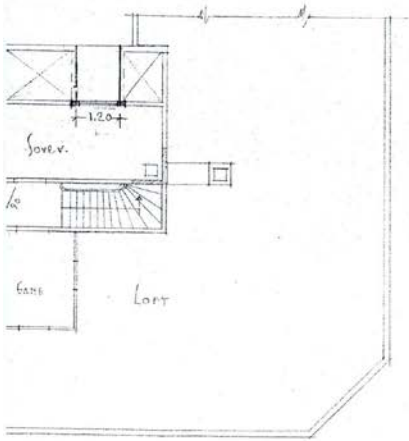
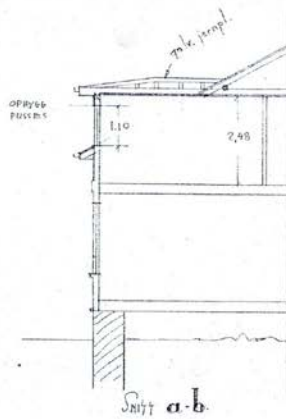
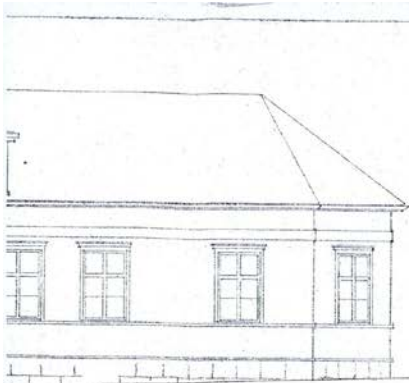


2. ETASJE - OMBREDNING

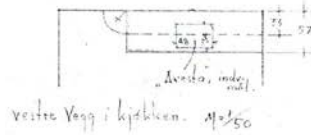
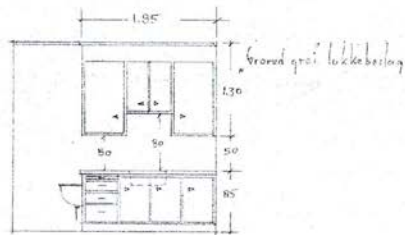
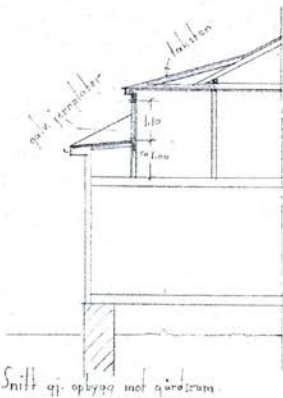
Dører mellem kjøkken - anretning og bad - anretning får glass 50 x 50 cm (matt)  
 vindustramme mellem kjøkken - entre 30 x 60 cm matt glass



vestre Vegg i kjøkken - M=1/50

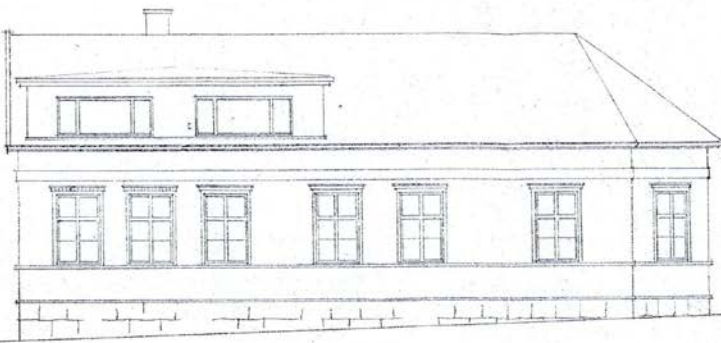


Dörr mellan kökken - anretning og  
 bod - anretning får glass 50x50cm. (mått)  
 vindutranne mellem kjøkken - entré  
 30x60 cm. mått glass

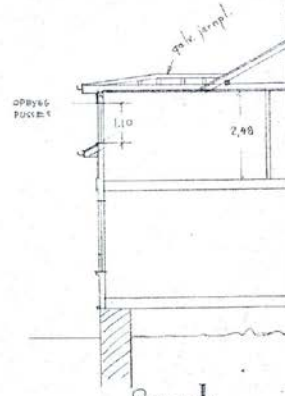


FJELLSTEDSVEIEN NR. 20, FORANDRING  
 I. F. EIERSMESTER GÅRDSRUM. M=1:100.

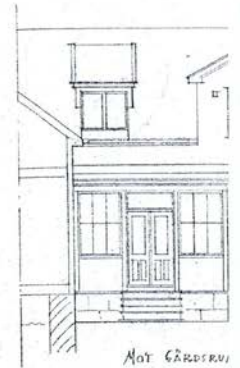
Arne Røed 22-9-22



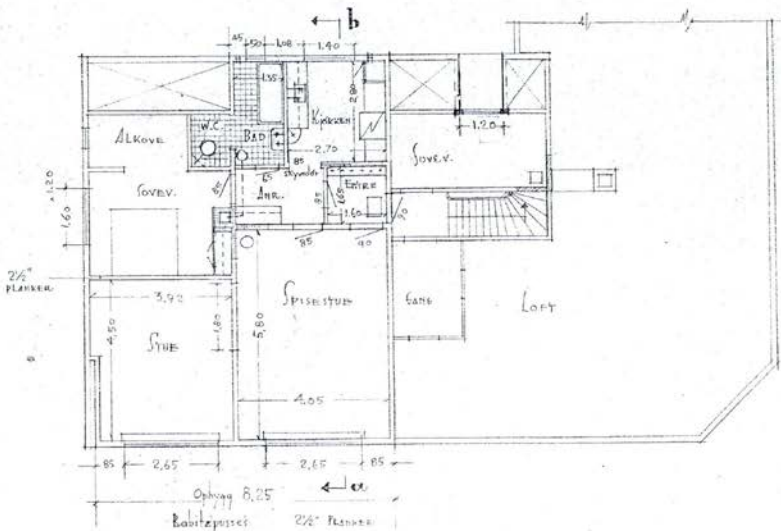
MOT FÆRGESTEDSVEIEN



Snitt a-b.

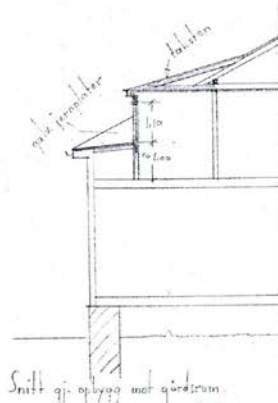


MOT GÅRDEN

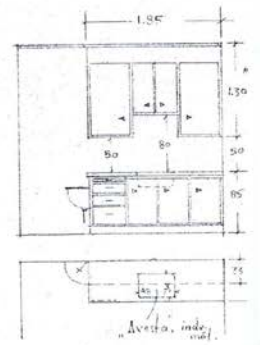


2. Etasje - OMINDRENING

Dører mellom kjøkken - anretning og  
bad - anretning får glass 50x50cm (mått)  
Vindbrunnene mellom kjøkken - entre  
50x50cm mått glass

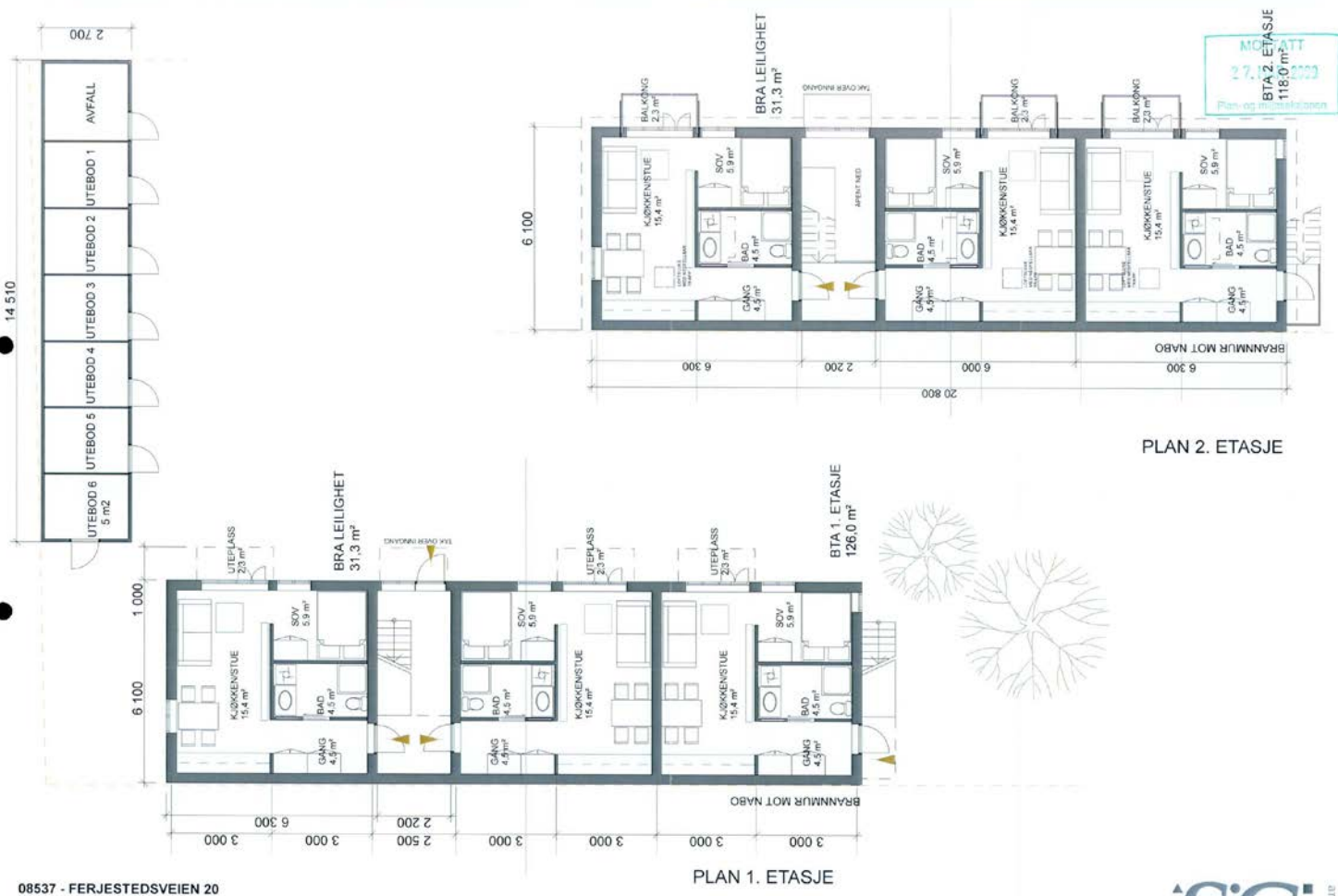


Snitt gj. oppbygg mot gårdstrum.



Vestre Vegg i kjøkken. M=150



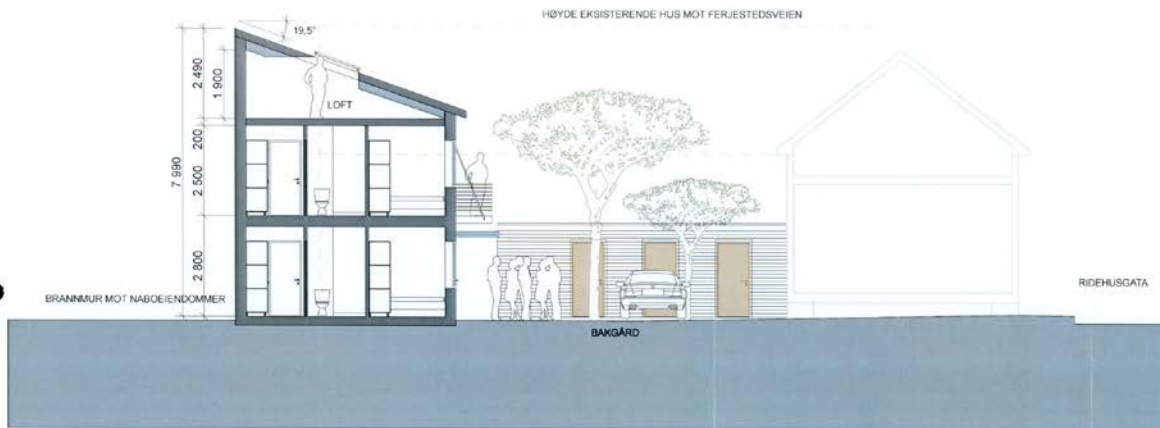


08537 - FERJESTEDSVEIEN 20  
 E1 RAMMESKISKADSTEGNING PLANER MÅL 1:100  
 Dato: 24. MARS 2009



MICHAEL  
 27. 2. ETASJE  
 118,0 m²  
 Plan og uteromsklassen

MOTTATT  
27. MAR 2009  
Plan- og miljøkontrollen



08537 - FERJESTEDSVEIEN 20

§2 RAMMESØKNADSTEGNING SNITT MÅL 1:100  
Dato: 24. MARS 2009

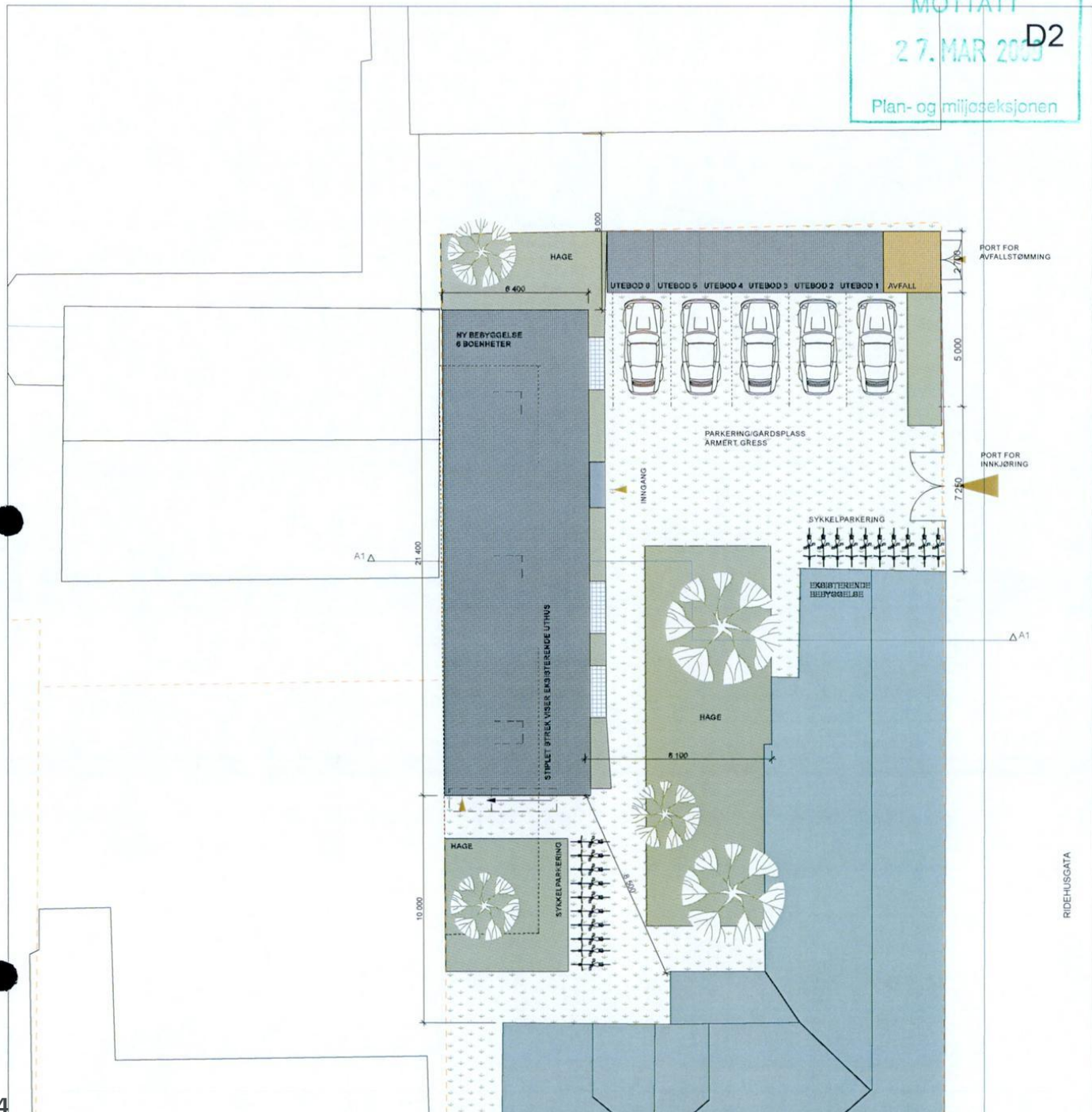
SG arkitektur



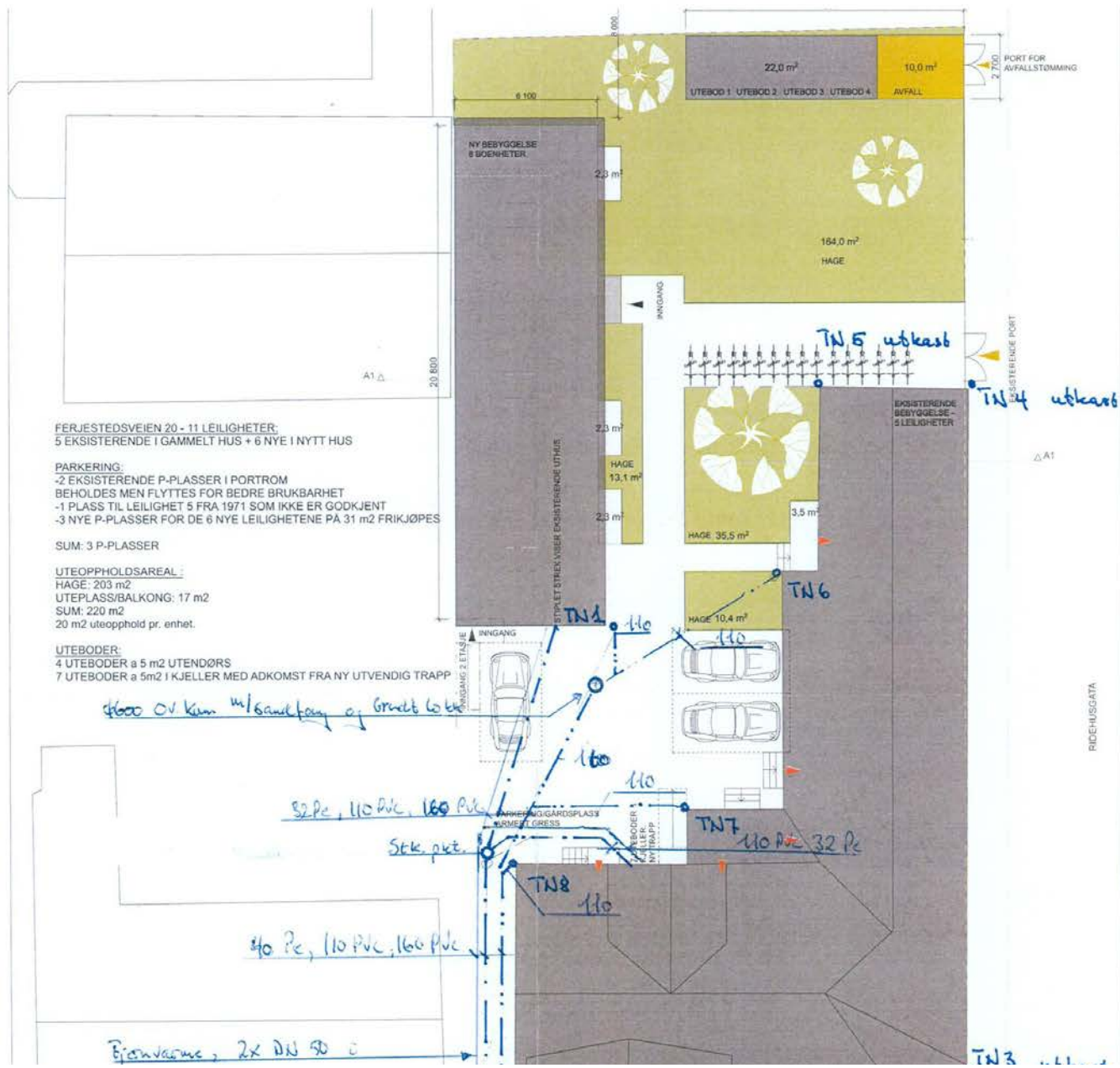
08537 - FERJESTEDSVEIEN 20  
 E3 RAMMESØKNADSTEGNING FASADER MÅL 1:100  
 Dato: 24. MARS 2009

**SG** arkitektur

MOTTATT  
27. MAR 2009 D2  
Plan- og miljøseksjonen



Vedlegg R1



**FERJESTEDSVEIEN 20 - 11 LEILIGHETER:**  
5 EKISTERENDE I GAMMELT HUS + 6 NYE I NYTT HUS

**PARKERING:**  
-2 EKISTERENDE P-PLASSER I PORTROM  
BEHOLDRES MEN FLYTTES FOR BEDRE BRUKBARHET  
-1 Plass TIL LEILIGHET 5 FRA 1971 SOM IKKE ER GODKJENT  
-3 NYE P-PLASSER FOR DE 6 NYE LEILIGHETENE PÅ 31 m<sup>2</sup> FRIKJØPES

SUM: 3 P-PLASSER

**UTEOPPHOLDSAREAL:**  
HAGE: 203 m<sup>2</sup>  
UTEPLASS/BALKONG: 17 m<sup>2</sup>  
SUM: 220 m<sup>2</sup>  
20 m<sup>2</sup> uteopphold pr. enhet.

**UTEBODER:**  
4 UTEBODER a 5 m<sup>2</sup> UTENDØRS  
7 UTEBODER a 5m<sup>2</sup> I KJELLER MED ADKOMST FRA NY UTVENDIG TRAPP

*4000 Ov Kum w/ Samletfang og Grønt Loth*

*32 PVC, 110 PVC, 160 PVC*

*Stk. pvc*

*40 PVC, 110 PVC, 160 PVC*

*Bjørnvarme, 2x DN 50 C*

D2

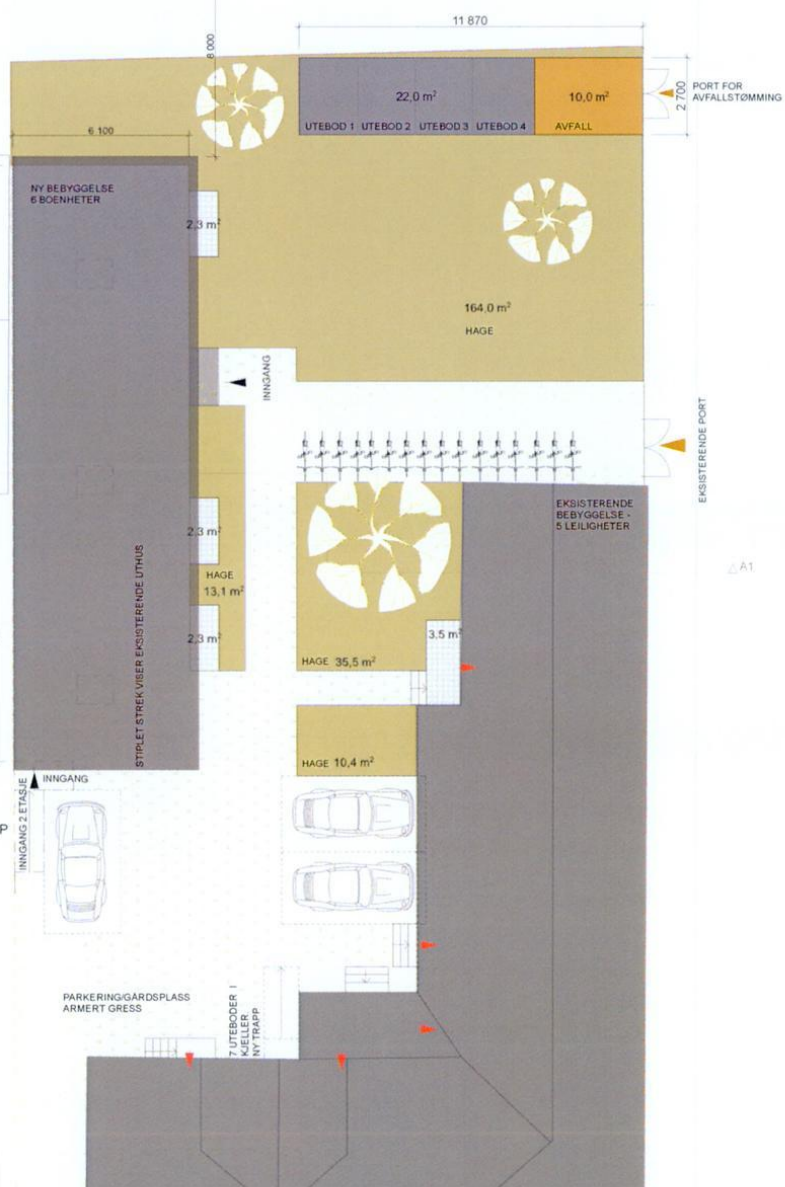
**FERJESTEDSVEIEN 20 - 11 LEILIGHETER.**  
 5 EKSISTERENDE I GAMMELT HUS + 6 NYE I NYTT HUS

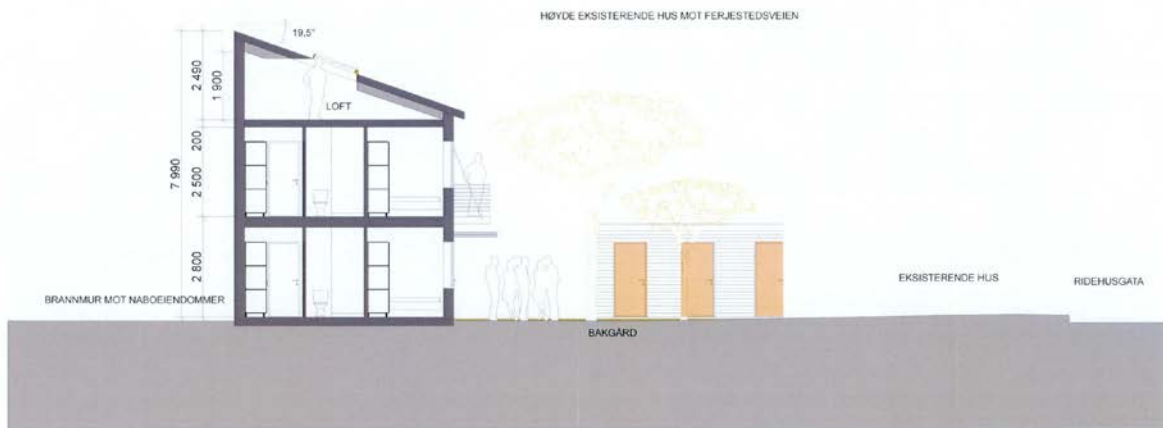
**PARKERING:**  
 -2 EKSISTERENDE P-PLASSER I PORTROM  
 BEHOLDNES MEN FLYTTES FOR BEDRE BRUKBARHET  
 -1 Plass til leilighet 5 fra 1971 som ikke er godkjent  
 -3 NYE P-PLASSER FOR DE 6 NYE LEILIGHETENE PÅ 31 m<sup>2</sup> FRIKJØPES

SUM: 3 P-PLASSER

**UTEOPPHOLDSAREAL:**  
 HAGE: 203 m<sup>2</sup>  
 UTEPLASS/BALKONG: 17 m<sup>2</sup>  
 SUM: 220 m<sup>2</sup>  
 20 m<sup>2</sup> uteopphold pr. enhet.

**UTEBODER:**  
 4 UTEBODER a 5 m<sup>2</sup> UTENDØRS  
 7 UTEBODER a 5m<sup>2</sup> I KJELLER MED ADKOMST FRA NY UTVENDIG TRAPP





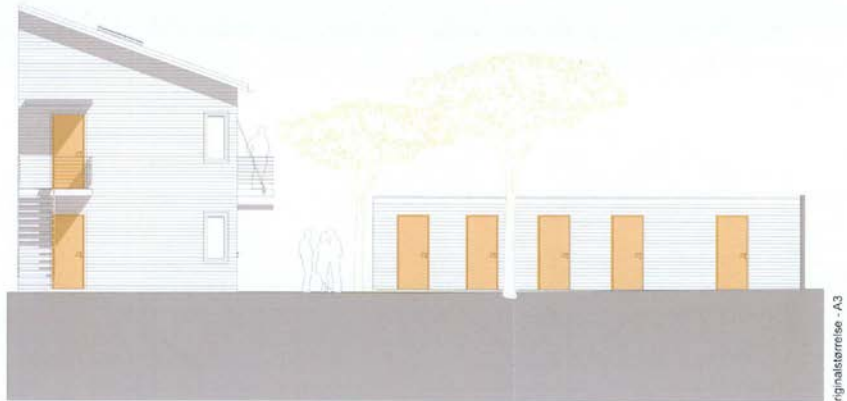
08537 - FERJESTEDSVEIEN 20  
 E2 RAMMEBØRSTEDSTEGNING 2 SNITT MÅL 1:100  
 Dato: 24. JUNI 2011

**SG** arkitektur

Originalstørrelse - A3



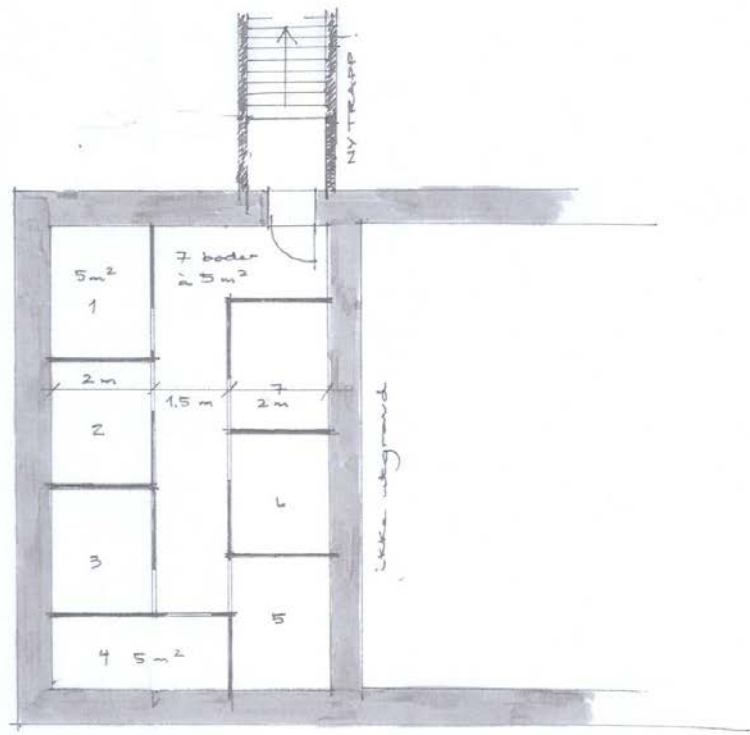




Originalstørrelse - A3

08537 - FERJESTEDSVEIEN 20  
 E3 RAMMESTIGNING 2 FASADER MÅL 1:100  
 Dato: 24. JUNI 2011

**SG** arkitektur



KJELLERETASJE  
7 UTBODER 2,5 m<sup>2</sup>

FERJESTEDSVN. 20  
FORBLAC KJELLER  
17.03-2011 1:100  
DKH/SG avk



STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS  
Att.: Pernille Kolstad Heen  
Postboks 91  
1751 HALDEN

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/80527	4	MDAN	300/466	23.04.2025

## **Ferdigattest - Riving/ny bolig - Eiendomsforhold - Ferjestedsveien 20 - Eiendom 300/466**

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
526/25

### **Ferdigattest**

---

#### **Ferdigattest er gitt**

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

---

Vi viser til din søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10.  
Søknaden ble mottatt her den 09.04.2025.  
Tillatelse for tiltaket ble gitt den 09.11.2011.  
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 02.09.2014.

#### **Ferdigattesten gjelder for**

Adresse: Ferjestedsveien 20

Eiendom: 300/466

Byggetiltak:

- Riving/ny bolig - Eiendomsforhold

#### **Din rett til å klage**

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

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Caroline Marie Johansen  
kst. avdelingsleder byggesak

Magne Danielsen  
saksbehandler byggesak

**Byggesak og geomatikk**  
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16  
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00      Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 26



Tangen Invest AS  
att: Martin Tangen Gudmundsen

Huggenesvei 100  
1580 RYGGE

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2004/5316-181-15406/2011-AJAH	M	03.02.2011

### Ferjestedsveien 20 - Varsel om tvangsmulkt

Vi viser til telefonsamtale den 03.02.2011, hvor vi muntlig varslet om at det vurderes å fatte vedtak om tvangsmulkt. I samtalen ble du gitt anledning til å fremlegge dokumentasjon på at vedtak om omlegging til tett spillvannsledning av plast og separering av 29.04.2005 er gjennomført. Vedtaket fikk etter oppfordring fra dere en utsatt frist til 01.06.2009. Til tross for den utsatte fristen har dere ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeidene er utført. Den utsatte fristen er for lengst oversittet, og dere varsles med dette om at det vil bli fattet vedtak om tvangsmulkt.

Det varsles herved i henhold til forvaltningsloven § 16 om at det vurderes å fatte vedtak om tvangsmulkt for å sikre at det ulovlige forholdet blir rettet. Vedtaket vil gå ut på at en tvangsmulkt på kr 100 pr dag påløper dersom vi ikke mottar dokumentasjon på utførte arbeider innen 23.02.2011. Tvangsmulkten påløper frem til kommunen mottar ferdigmelding fra rørlegger/entreprenør. Hjemmel for bruk av tvangsmidler er forurensingsloven §73. Vi viser også til sak i Teknisk utvalg, sak 03/0038 hvor kommunen kan ilegge huseier kr. 100,- pr. dag i tvangsmulkt.

I henhold til forvaltningsloven § 16, har du anledning til å uttale deg i saken. En eventuell uttalelse må være rettet til Fredrikstad kommune, Regulering og teknisk drift, Park, vei, vann og avløp, Postboks 1405, 1602 Fredrikstad innen 3 uker.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på telefon 69 36 14 43 eller 95437584.

Med hilsen

Terje Johansen  
Avdelingssjef- VA

Ann Janette Hansen  
juridisk spesialrådgiver

#### Park, vei og VA

Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad  
E-postadresse: teknisk@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 36 14 00      Telefaks: 69 36 13 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 36 14 43      Bankkonto:

Tangen Invest AS

Østre Huggenesvei 100  
1580 Rygge

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2004/5316-166-98668/2008-LAAL	M	23.09.2008

### **Ferjestedsveien 20. Etterspørsel av pålegg om omlegging til tett spillvannsledning av plast og separering**

Viser til tidligere brev der det ble gitt pålegg om omlegging til plast og separering. Fristen for utførelse er passert, og vi kan ikke se å ha mottatt nødvendige papirer fra rørlegger/entreprenør i forbindelse med arbeidet. Dersom arbeidene er utført ber vi Dem ta kontakt med firmaet som utførte arbeidene for å skaffe til veie nødvendig dokumentasjon, og sende denne til Vei, vann og avløp, postboks 1405, 1602 Fredrikstad. Merk brevet med saksnummer.

Dersom arbeidet mot formodning ikke skulle være utført kan De anse dette brevet som et varsel om dagsbot. Etter sak i Teknisk Utvalg sak 03/0038 kan virksomheten ilegge huseier kr.100,- i dagsbot fra frist for pålegg utgår til ferdigmelding fra rørlegger/entreprenør foreligger.

De bes ta kontakt med undertegnede på telefon 69 36 14 61 for avklaring av forholdene.

Med hilsen

Lars Amund Larsen  
avdelingsingeniør

Kopi til interne mottakere:  
Elisabeth Syversen Vei, vann og avløp

**Vei, vann og avløp**  
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad  
E-postadresse: teknisk@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 36 14 00 Telefaks: 69 36 13 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 36 14 61 Bankkonto:



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- 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. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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 gis.
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: Ferjestedsveien 20F  
1606 FREDRIKSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Andreas Strandli-HalvorsenTelefon: 928 96 443  
E-post: andreas.strandli-halvorsen@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 viderefordlet 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