



aktiv.

Edvard Eriksens gate 14E, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

**Romslig rekkehus over 4 etasjer |
Solrike uteplasser og sydvendt
terrasse | Garasje | elbil lader**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 230 000,-
Fellesgjeld: Kr 236 740,-
Omkostn.: Kr 17 500,-
Total ink omk.: Kr 3 484 240,-
Felleskostn.: Kr 4 900,-
Selger: Stine Holme
Thomas Holme

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total: 147/162 m²
Tomtstr.: 1500 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 303, bnr. 154

Oppdragsnr.: 1111240074

Romslig rekkehus over 4 etasjer | Solrike uteplasser og sydvendt terrasse | Garasje | elbil lader

Edvard Eriksen gate 14 E er et rekkehus over 4 etasjer beliggende sentralt på Nabbetorp. Boligen har lyse og tidsriktige farger. Dette er ett perfekt hjem for deg som ønsker en aktiv livsstil og kort vei til barnehager, skoler, butikker og Sentrum. Det er en kort rusletur langs Glomma til Gamlebyen og herfra kan du gratis ta Byfergen over til bl.a. Sentrum, Høyskolen, Cicignon og Gressvik.

Boligens hovedetasje ligger i 1. etasje og har inngang fra eiendommens nordside. 1. og 2. etasje har hvert sitt aktivitetsnivå. I 1. etasje finner du de aktive rommene; Stue, spisestue og kjøkken. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik og skjermet veranda. I boligens 2. etasje har du tre gode soverom samt bad.

Ta kontakt for visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	25
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 162 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m² Vindfang , Stue/kjøkken , Bad , Gang , Bod , Bod 2 (Endringene er ikke omsøkt/byggesøkt/godkjent)

BRA-e: 15 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 41 m² Kjøkken , Stue , Vindfang , Gang , Trappegang

2. etasje

BRA-i: 41 m² Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trappegang loft

3. etasje

BRA-i: 18 m² Loftstue (Endringene er ikke omsøkt/byggesøkt/godkjent)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1500 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealet er opparbeidet med stor gruset gårdsplass med garasjeanlegg og område med gress som inneholder huskestativ, tørkestativ og sitteplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde på Nabbetorp. Området består av frittliggende, eldre, småhusbebyggelse og rekkehus. Det er kort vei til barne- og ungdomsskole, samt barnehager og Glommastien med fine turmuligheter langs Glomma.

Sjarmerende Gamlebyen ligger i gang-/sykkellavstand fra boligen. Her finner man ulike kulturopplevelser; fortaus-restauranter, kafeer, gallerier og et bredt utvalg av forretninger. Det er god fergeforbindelse til Fredrikstad sentrum og jernbanestasjonen fra Gamlebyen. Videre er det nærhet til golfbane, lysløype med fine turmuligheter, samt Kongstenhallen og Kongstenbad med svømme- og idrettsanlegg.

Skal du til sentrum, kan du gratis ta den sjarmerende byferga trygt over Glomma fra Gamlebyen. Denne fergen går hele døgnet. Du kommer deg også langt bare ved å ha en bysykkel. Når alt ligger så nærme, gir det deg en mulighet til å ha en livsstil som gjør det svært enkelt å ta del i Fredrikstads kulturliv. En impulsiv tur ned på Brygga sammen med gode venner, eller en tur med familien på kino.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

SKOLER:

Sagabakken skole - 1.-7. klasse:

Sagabakken skole er en barneskole på Lundheim i Fredrikstad. Våren 2012 flyttet elever og lærere fra Nabbetorp skole til Sagabakken skole. Skolen har 200 elever fordelt på 1.-7. trinn. Skolen er en moderne skole med tradisjonell oppbygging. To og to klasserom er tilknyttet hverandre, og har tilhørende grupperom. Skolens aula og bibliotek binder småskolen sammen med mellomtrinnet. Skolen har flotte utearealer og en stor flerbrukshall.

Gudeberg barne- og ungdomsskole:

Skolen ligger på østsiden av Glomma mellom brua og vollgravene rundt Gamlebyen og har en åpen og idyllisk beliggenhet med Gamlebyen som nærmeste nabo. Skoletrinnet er fra 1. til 10. trinn, med omtrent 490 elever. Skolen har en SFO med gode arealer både ute og inne og rundt 90 barn.

Det er knyttet et spesialtiltak BASEN til skolen for elever med spesielle behov. Skolen har også en sosialpedagogisk avdeling FORTET som arbeider med elevenes læringsmiljø. Skolen har gjennom TÅRNET spesielt fokus på lesing, skriving og regning for elever som trenger ekstra hjelp.

Rundt skolen er det store åpne områder ned mot vollgravene. Der er det rom for aktivitet. I tillegg er det i skolegården lekeapparater, egen ballbinge og sandvolleybaner. I østsidenmarka har skolen sin egen lavvo.

Children's International School (privat):

Children`s International School "CIS Fredrikstads visjon er å gi studentene en internasjonal utdanning som vekker en lyst til livslang læring hos studentene, gir dem en omsorgsfull holdning, og en respektfull tilnærming til ulike kulturer og livssyn. CIS Fredrikstad ønsker å gi studentene et positivt arbeidsmiljø som kjennetegnes ved en atmosfære av samarbeid og en gjensidig respekt for andre individers verdier og idéer.

CIS Fredrikstad mener at ved å gi deres studenter en unik mulighet og grunnlag for å utvikle kunnskap og forståelse av musikk og kunst kan de veilede deres elever til å bli ansvarlige, respektfulle og fordomsfrie borgere innenfor et globalt fellesskap". Deres hovedmål for CIS Fredrikstad er å være en skole med kvalitet i alle ledd. De har små klasser med engasjerte og dyktige lærere. Alle elever får utfordringer på sitt nivå, og det er stort fokus på å gi elevene gode grunnleggende ferdigheter i norsk, matematikk og engelsk. Skolen har amerikanske/engelske og norske lærere. De norske lærerne underviser i norsk og estetiske fag. De andre fagene undervises av engelskspråklige lærere så elevene lærer engelsk på et høyt nivå.

For mer informasjon se skolens hjemmeside: <http://www.cisfredrikstad.no/>

BARNEHAGER:

Nabbetorp barnehage:

Nabbetorp barnehage er en kommunal barnehage beliggende i Enggata 76. Her er det totalt 68 barn. Barnehagens satsningsområder er barns medvirkning og lek, likestilling og mangfold, språk, kosthold og fysisk aktivitet. Barnehagen har fire avdelinger.

Kongsten barnehage:

Barnehagen har totalt 54 barn født i 2010 - 2014 og ligger i Øraveien 5a. Åpningstiden er fra kl. 06:45 til kl. 16:45. Barnehagens overordnede visjon/mål: Bidra til at barnet opparbeider et godt selvbilde.

Gudevold barnehage:

Gudevold barnehage er en privat barnehage som eies og drives av Samvirkebarnehagene SA. Gudevold har 4 avdelinger med 66 plasser for barn i alderen 1-6 år. Personalet består av totalt 14 årsverk. Gudevold barnehage har åpningstid fra kl. 06.30 - 16.30 og ligger i Gudevoldveien 8.

For mer informasjon se barnehagens hjemmeside: <http://gudevold.barnehage.no/>

Hjem

FRITIDSTILBUD

Kongstenhallen:

Kongstenhallen ligger kun 500 meter fra boligen med fasiliteter for håndball, fotball, friidrett, bordtennis, badminton, volleyball, bueskyting og styrketrening. Her finnes det også bowlinghall og kafeteria, samt innendørs og utendørs svømmeanlegg med bl.a. treningsbassenger, barnebasseng, stupetårn og vannsklier m.m.

Gamle Fredrikstad Golfklubb:

Gamle Fredrikstad Golfklubb ligger 500 meter fra boligen og tilbyr flotte omgivelser for trening av nærspill og putting, samt vi har en to etasjer flott driving range. Anlegget ligger i gangavstand fra eiendommen. Hvis man ikke er golfinteressert kan klubben by på mange andre aktiviteter. Bl.a. en trim og sykkel løype er en 6,8 km lang løype som går i variert terreng og er merket så det er enkelt å finne frem.

Offentlig kommunikasjon

Det er god fergeforbindelse til Fredrikstad sentrum og jernbanestasjonen fra Gamlebyen. Bussen går også hyppig til Fredrikstad/Sarpsborg.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type tekst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. I forbindelse med oppsett av El Bil lader og varmepumpe. Arbeid utført av Lyn elektro og Elektro smia.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, satt inn i 2022.

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

Ja. Har innredet loft - vært der siden vi flyttet inn.

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

Ja. Husleie øker fra 01.06.24 til 4.720

Innhold

U. etasje: Innredet garasje brukt som Stue/kjøkken, bad, vindfang, gang, bod og bod 2. (Endringene er ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold)

1. etasje: Kjøkken, stue, vindfang, gang og trappegang.

2. etasje: Tre soverom, bad, gang og trappegang loft.

Loft: Lagerrom innredet som Loftstue. (Endringene er ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold)

Standard

Edvard Eriksen gate 14 E er et rekkehus beliggende sentralt på Nabbetorp. Boligen har

lyse og tidsriktige farger. Dette er ett perfekt hjem for deg som ønsker en aktiv livsstil og kort vei til barnehager, skoler, butikker og Sentrum. Det er en kort rusletur langs Glomma til Gamlebyen og herfra kan du gratis ta Byfergen over til bl.a. Sentrum, Høyskolen, Cicignon og Gressvik.

Internt bruksareal er på 147 kvm, fordelt over fire plan hvorav underetasjen er innredet som en hybel-leilighet med egen inngang fra uteområdet. Velger du å bruke kjelleren selv, er det mulighet for gjennomgang via trapp fra boligens 1.etasje. Hybelen inneholder: Vindfang, bod, kjøkken/oppholdsrom med tilgang til badrom/ vaskerom. Her finner du store vindusflater med mye lysinnslipp og egen steinlagt uteplass under tak. (Kjelleren er betegnet som garasje og er ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold). Se punktet "ferdigattest")

Boligens hovedetasje ligger i 1. etasje og har inngang fra eiendommens nordside. Etasjene i 1. og 2. etasje har hvert sitt aktivitetsnivå. I 1. etasje/hovedplanet finner du de aktive rommene; Stue, spisestue og kjøkken. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik og skjermet veranda med utsikt mot jorder og grøntområder. Her er det hyggelig å invitere venner og familie til en kaffe eller iskrem om sommeren. Sommerstid får boligen en glidende overgangen mellom ute og inne. I tillegg er det en uteplass i tilknytning til hybelleilighetens inngangsparti. Fra denne uteplassen er det videre nedgang til felles hage til aksjelaget. Felles hagen har platting med sittegruppe rett utenfor boligens utgang i underetasjen, frukttrær, tørkestativ til felles bruk og glede.

Ønsker man seg en stille stund, er det bare å trekke opp i 2. etasje. I denne etasjer er de rolige rommene plassert; Badrom og tre soverom. Når man får de aktive og rolige rommene fordelt i hver sin etasje, oppnår man en naturlig ro i hjemmet. Er man i en livsfase hvor man har små barn er det fint at man fortsatt kan ha lyd i boligen etter deres leggetid. Oppvask og tv-titting kan fortsette i hovedetasjen, selv om enkelte av familiens medlemmer har lagt seg. Fra boligens soveromsplan er det oppgang til loftet som i dag er innredet som TV-stue. Har man tenåringsbarn er det fint for dem å kunne ha sitt eget tilholdssted hvor de kan invitere venner til for eksempel gaming- eller filmkvelder. (Loftet er opprinnelig lagringsrom og endringene er ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold). Se punktet "ferdigattest")

Vi ønsker både små og litt større familier velkommen til visning!

Innvendig innehar boligen en enkel normal standard. Eier har ikke utført noe vesentlig oppussing i sin eietid fra 2021. Bruksslitasje anses som normal med hensyn til alder. Utvendig fasader fremstår i normal stand. Behov for noe vedlikehold av vinduer og terrasse.

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Takvindu på loft med 2-lags isolerglass.
Isolert utgangsdør med glassfelt av 2-lags isolerglass.
Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.
Terrasse oppført i trekonstruksjon mot sør.

INNVENDIG

Boligen innehar en generell enkel standard.
Etasjeskille av antatt betong og trebjelkelag.
Støpt betonggulv i u.etg.
Teglsteinpipe med sotluke plassert i kjeller og feieluke på loft.
Eldre vedovn plassert i u.etg. Peisovn plassert i stue.
Malt heltre trapper fra byggeåret i alle etasjer.
Formpresset innerdør av typen 4-speils, samt heltre innerdører av typen 4-speils.
Tredører fra byggeåret med sponspeil i kjeller.

VÅTROM

Bad U.etg

Fliser på vegger og malt betong himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Rommet har innredning med servantinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk på vegg og tilluft under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger på alle sider på baderommet.

Bad 2.etg

Veggene har panelplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er områder med flatt gulv under dusjkabinett.
Det er eldre soilsluk med plastforlenger og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med servantinnredning, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

Kjøkken 1.etg

Kjøkkenet innehar en enkel standard.
Kjøkkeninnredning med malte profilerte trefronter og benkeplate i laminat.
Veggplater over benk. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken U.etg

Kjøkkenet innehar en enkel standard.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i heltre.

Tapet over benk. Ingen hvitevarer på kjøkkenet.

Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber og plast.

Avløpsrør i PVC og soil.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i gang i u.etg.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, denne er fra 2023

El.skap er plassert i 1.etg.

Åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.

40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 40A/20A/7*16A/2*15A/10A med automatsikringer.

Det er montert el.billader i 2023

GARASJE

Enkel garasje i felles anlegg. Oppført med støpt plate på mark, ringmur av lettklinkerblokker.

Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Pulttak oppbygd med tresperrer og bordtak. Utvendig tekket med takpapp.

Vippeport i trekonstruksjon.

Fuktskader og dårlig endeved i bunn av trekledning.

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 UI, TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Registrert værslitasje på vinduer mot sør og nord.
- Utvendig dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert svellin på brystning og generell værslitasje på balkongdør i 1.etg. Registrert skader på terskel til dør i u.etg.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassebord har behov for vedlikehold.
- Overflater: Brukslitasje på tregulv i boligen. Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen. Malingssøl på tregulv på hovedsoverom. Sprekk i miljøstrie på yttervegg på soverom mot sør. Skader og merker på laminatgulv i u.etg.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sprekker i ildfast stein i vedovn i stue. Ubrennbar plate foran vedovn i u.etg strekker seg ikke tilstrekkelig 30cm utenfor vedovnen. Det fremstår som det er to pipeløp i pipen. Fremstår som ikke ildstedene er montert på pipeløp som det er feieluke og sotluke i denne boligen. Det bør undersøkes hvem pipeløp naboileilighet er tilknyttet.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper mot vegg på trapp til 2.etg. Lysåpninger over 10cm i trappen. Mangler håndløper på den ene siden ned til kjeller. Manglende håndløper på begge sider opp til loft.

- Innvendige dører: Det er registrert at flere av dørene i kjeller, går i anslaget ved funksjonsprøving. Registrert bruksslitasje/merker på noen av dørene. Skader på terskel til baderommet.

Våtrom 2. etg:

- Overflater vegger og himling: Panelplater er ikke ett egnet produkt i våtsonene på baderom.

- Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Skulle vært utført lokalt fallforhold på 1:50 til sluk. - Vanntett terskel er hevet. Flisleggingen er ufagmessige utført.

- Sluk membran og tettesjikt: Ingen synlig membran mansjett i sluk, ukjent om baderommet er utført med tettshikt.

- Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Toalett sitter ikke fast til gulv. En glassvegg er knust på dusjkabinett, kun provisorisk utbedret. Porselen til servant er løs.

- Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen tilluft til baderommet.

Våtrom kjeller:

- Overflater vegger og himling: Flislegging er ikke utført av fagmann og fremstår svært dårlig utført.

- Overflater gulv: Flislegging er ikke utført av fagmann og fremstår som svært dårlig utført. Stedvis noen løsnet mosaikk.

- Sluk, membran og tettesjikt: Ingen synlig membran/membranmansjett i sluk

- Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert skader og svelling på innredning.

- Kjøkken 1. etasje, overflater og innredning: Kjøkkeninnredning har en enkel eldre standard og er derfor moden for utskiftning.

- Kjøkken 1. etasje, avtrekk: Kjøkkenventilator er moden for å skiftes samtidig med innredning.

- Kjøkken U. etasje, avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Fremstår som deler av røropplegg ikke er utført av fagmann.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

avløpsledninger. Fremstår som deler av røropplegg ikke er utført av fagmann.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det etablert et flislagt trau som vvb er plassert i, men uten sluk. Avløp ført frem til vvb, men ikke tilknyttet denne.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales å utføre el.kontroll, siden det ikke foreligger dokumentasjon på tidligere arbeider i boligen.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. De største skjevheten er målt på soverom mot sør i 2.etg, målt 35mm retningsavvik. På soverom mot nord i 2.etg er det målt 12mm retningsavvik. På loftet er det målt 30mm retningssavvik. I 1.etg og u.etg er det målt 10-12mm retningsavvik på de rommene det ble utført stikkontroll.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom i U.etg: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger på alle sider på baderommet.

Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Andelen har en enkel garasje plass i felles garasjeanlegg.

Parkering på vår felles gårdsplass kan gjøres av både aksjeeiere/leietakere og gjester. Ikke registrerte kjøretøyer og kjøretøy som ikke er i bruk, lastebiler, campingvogner, hengere o.l. kan ikke parkeres på vår eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

50544508

Radonmåling

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

Diverse

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

Det er registrert pålegg/mangler vedrørende piper og ildsteder: Gjelder røykløp, innkledd skorstein. Avvik fra Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd.

Vedtekter pkt 3-3 Endringer av boenhet og uteareal:

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret foreta bygningsmessige tiltak/ endringer av eller i boligen eller utearealene, utover ordinært vedlikehold, som innebærer endret status og bruk av arealene. Dette gjelder for eksempel, men ikke begrenset til, innredning av kjeller og loft til beboelsesrom. Styret skal i hver enkel sak fastsette vilkår for samtykke som blant annet skal frita aksjeselskap for enhver kostnad og ansvar knyttet til tiltaket. Øvrige vilkår for samtykke skal fastsettes av styret i hver enkelt sak.

Se vedlagte vedtekter.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad i 2. etg.

Vedovn og varmepumpe i stuen i 1. etg.

Info strømforbruk

Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen.

Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 230 000

Formuesverdi primær

Kr 803 691

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 054 024

Formuesverdi sekundær år

2022

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

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, kostnader til Regnskapsfirma Accountor, Renter og avdrag til Sparebank1, Kommunale avgifter for renovasjon og branntilsyn og eiendomsskatt. Strømvavgift for utvendig belysning på felles gårdsplass, (TV/ internett og Bredbånd fra Telenor gjelder leilighetene 14A, 14C, 14F og 14 H), Snømåking, Plenklipping og løv oppsamling, samt maling til utvendig vedlikehold av treverk og mur. (Arbeidene utføres av den enkelte aksjeeier i henhold til skjema for Pålagt ytre vedlikehold, som deles ut hvert år).

Husleien innbefatter ikke: TV/ internett og Bredbånd for leilighet 14E, da de har avtale med Home nett, og kommunale avgifter for vann og avløp, da det er installert vannmålere i alle leilighetene og at Fredrikstad kommune fakturerer boligselskapet. Boligselskapet sender ut fakturaer for vann og avløp for å dekke de kommunale avgiftene, med forfall den 30.01, 20.04, 20.07, og 20.10 hvert år. Vannmålere avleses i november hvert år.

Fellesutgiftene betales forskuddsvis 1. hver måned.

Vasking og maling av bygg skal utføres i 2030 ca. kr 800 000,-, samt utskifting av 7 stk. terrassedører ca. kr 70 000,-

Vasking og maling finanseres ved lån, terrassedører gjennom oppsparte midler.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 900

Andel Fellesgjeld

Kr 236 740

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

23.05.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

AS Gudeberg Boligselskap 1

Organisasjonsnummer

932671271

Om aksjeselskapet

Aksjelag: AS Gudeberg Boligselskap 1, orgnr: 932671271

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir boretts til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i grunnboken. Din rettighet som eier registreres i aksjeeierboken.

Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene, innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven. Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler og resultatregnskap som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Aksjelaget består av 10 boenheter. Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer. Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. aksjelagets vedtekter.

Styret tillater ikke oppsetting av trampoline på fellesarealer.

Aksjelaget har en festkomite` bestående av to av aksjemedlemmene. De arrangerer og avholder en årlige turnering i boccia (boule) med grilling / alternativt pizza i løpet av medio august. Turneringen avholdes på felles gårdsplass.

Lånebetingelser fellesgjeld

Resterende lånebeløp: 2 367 392,-

Rentesats: 7,450%

Effektiv rente: 7,770%

Løpetid: 18 år 3 mnd

Innfrielses dato: 20.08.2042

Terminlengde: 1 mnd.

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Ved pkt. 6 i vedlagte vedtekter om felleskostnader og pantesikkerhet.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets forretningsfører, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

AS Gudeberg Boligselskap1 har ikke forretningsfører og jeg ("styreleder/utvalgt beboer) forsøker etter beste evne å gi opplysninger som kan være aktuelle ved salg av leilighet 14E

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i resultatregnskapet. Se vedlagt dokument i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Selskapet hadde et negativt årsresultat på kr. 5.869,- i 2023.

Styregodkjennelse

1. En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
2. Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje.
3. Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven. Se vedlagte vedtekter bl.a. pkt 4 (11) og husordensregler.

Dyrehold

Se Husordensregler punkt 2.18

Det kan kun holdes ett kjæledyr, pr. aksjeeier, forutsatt at dette ikke er til sjenanse for naboer - f.eks. vedvarende bjeffing, lukt fra katteurin o.l. Hunder skal ikke gå løse og de skal ikke "luftes" på boligselskapets område. Aksjeeieren skal informere styret før kjæledyret anskaffes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Arbeidene utføres av den enkelte aksjeeier i henhold til skjema for Pålagt ytre vedlikehold, som deles ut hvert år.

Forretningsfører

Forretningsfører

Accountor AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 303, bruksnummer 154 i Fredrikstad kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

U.etg innehar opprinnelig en garasje og boder i store deler av u.etg, bruksendring til hoveddel er ikke byggemeldt. Dagens bruk av store deler av u.etg er derfor ikke godkjent.

Loftet er ikke bruksendret til oppholdsrom og er derfor kun godkjent som lagerrom. Tegningene for 1. og 2. etasje er noe uklare og vanskelig å tolke. Det kan se ut som flere av veggene er flyttet på, og rommene har byttet plass. Det ser også ut til at deler av fasaden er bygd noe inn/ut.

Det foreligger ikke tegninger for garasjen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er berørt av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

1001 - Bebyggelse og anlegg.

H570 - Hensyn kulturmiljø

Reguleringsplan: 661-Bevaring av bygninger og 110- boliger.

Arealplaner under arbeid: Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen

Reguleringsbestemmelser for Nabbetorp

§ 2: Området er regulert til bevaring. Reguleringsplanen skal sikre at den eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur bevares ved:

- At området overveiende anvendes til boligformål.
- At eksisterende bebyggelse med tilhørende omgivelser, samt bebyggelse av særlig arkitektonisk verdi bevares.
- At ny bebyggelse får en plassering, utforming og et materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjon, eller at ny bebyggelse på annen måte ved sin arkitektoniske utforming og innpassing medvirker til å opprettholde karakteren av det eksisterende miljø.

§ 7.1 Bebyggelsens omfang. Bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger i 1 - 1 1/2 etasje. og med en husdybde på mellom 6 m. og 8 m. Bygninger legges opp til gatelinje med mønet parallelt med gaten. Bygningens totale volum og målestokk skal være i harmoni med områdets øvrige bebyggelse. Bygningens fasadehøyde må ikke overstige 3,5 m, og bygningens totale høyde må ikke overstige 7,5 m. Uthus/garasje må kun oppføres i 1 etasje og fortrinnsvis plasseres mot tomtegrense til nabo.

§ 7.2 Bebyggelsens utforming og fremtreden. Takene skal være symmetriske saltak og ha en vinkel på mellom 35 grader og 45 grader mot horisontalplanet. Yttervegger, vinduer, takutheng, arker, piper m.m. skal ha en utforming, detaljering og et materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjon eller opprinnelige utførelse. Takflaten skal være tekket med vingetegl, sementtaksten, skifer eller papp. Uthus/garasje kan ha ensidig helling på takflaten, mellom 30 grader og 40 grader, på tvers av uthusets lengderetning, mot egen tomt. Største høyde må ikke overstige 4,5 m.

§ 7.3 Bevaring av stedstypisk bebyggelse(vist med omriss på planen). Bygninger, uthus, gjerder m.m. må ikke rives, ombygges eller på annen måte endres uten at det

skjer i overensstemmelse med reguleringsbestemmelsene, og med bygningsrådets godkjenning. Eksisterende bebyggelse skal ved ombygging, tilbygging eller annen bygningsmessig forandring, utskiftning av vinduer, panel, takmateriale m.m., søkes mest mulig tilbakeført til opprinnelig utseende. Stedstypisk bebyggelse skal være normgivende for området.

§ 8.1 Hager, trær, gårds plasser og gjerder. Eksisterende trær skal søkes bevart. Inngjerding av tomtene skal anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

Områdeanalyse

- Radonutsatt område. Høy aktsomhetsgrad.
- Aktivitetsområde for flom.
- Aktsomhetsområde for kvikkleire
- Gul støysone fra vei.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hybel ikke er godkjent som egen bruksenhet eller omsøkt til rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Husordensreglene pkt 2.5: Utleie av hybelleilighet i kjeller må bare skje til enkeltpersoner. Utleier plikter å gjøre leieboeren kjent med at kun en person kan bo i hybelleiligheten. Framleieforhold må forelegges styret til godkjenning.

§ 3-2 Bruksoverlating

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

1. Aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

2. Aksjeeieren er en juridisk person.

3. Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

6. Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.

7. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

(4) Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen

en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeiernes plikter overfor selskapet.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

Se vedlagte vedtekter.

For ytterligere informasjon henvises det til vedlagte vedtekter og husordensregler.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 230 000 (Prisantydning)

236 740 (Andel av fellesgjeld)

3 466 740 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

7 500 (Oppdatering av aksjebok)

kr 17 500 (Omkostninger totalt)

3 484 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 17 500

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.950,-, kommunale opplysninger kr. 5.500,-, markedspakke kr. 24.950,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.500,-, oppgjørshonorar kr 8.700,- og visninger (pr. stk) kr 1.400,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 240,- (pr stk). Utleggene omfatter utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10.900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

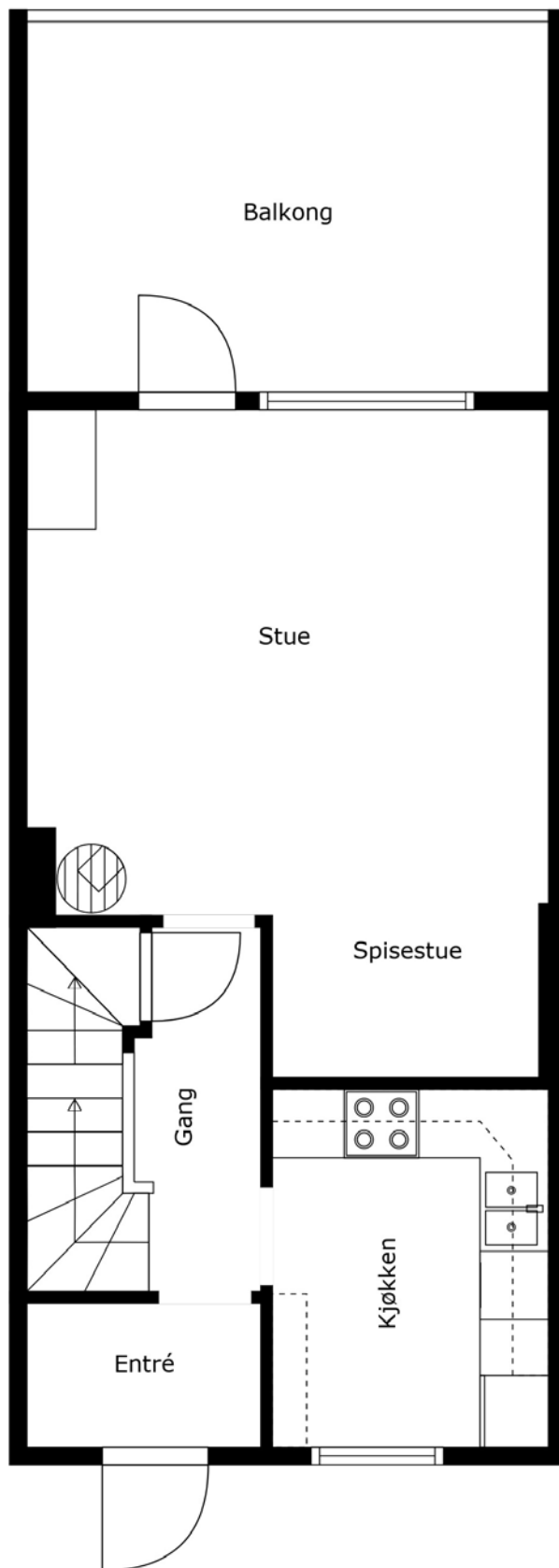
JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

27.05.2025







Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

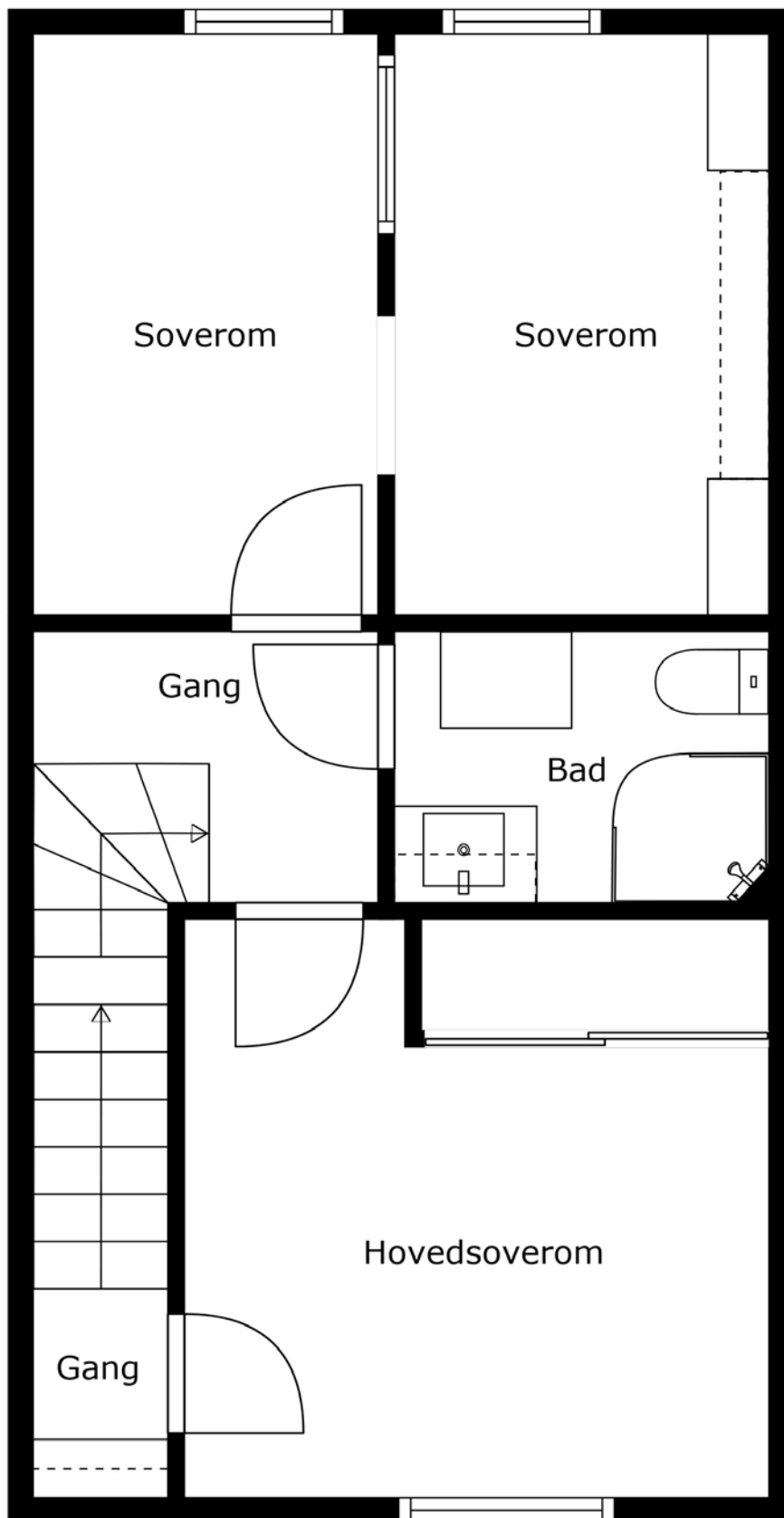












Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



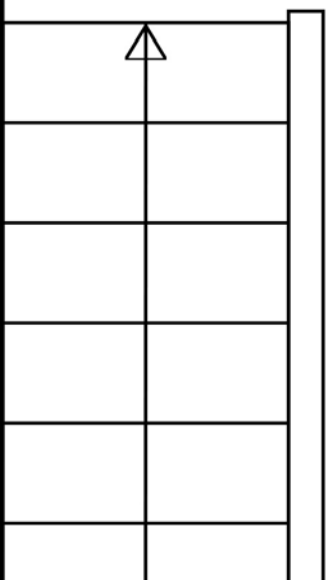








Stue



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.





Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240074	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Holme	Stine Holme
Gateadresse	
Edvard Erksens gate 14E	
Poststed	Postnr
GAMLE FREDRIKSTAD	1636
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91720791

Document reference: 1111240074

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: TH, SH

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med oppsett av El Bil lader og varmepumpe

Arbeid utført av

Lyn elektro og Elektro smia

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Satt inn i 2022

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har innredet loft - vært der siden vi flyttet inn

Document reference: 1111240074

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1111240074

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111240074

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Holme	438b00e389c3645c145850 296d2251fc64efade6	17.01.2025 09:21:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Holme	71d4a00ae7ebaf56ed80339 8d1be13f18aee086b	17.01.2025 08:36:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240074

- 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>

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Edvard Eriksens gate 14 E, 1636 GAMLE
FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 303, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 08.05.2024

Rapportdato: 24.05.2024

Oppdragsnr.: 19972-1575

Referansenummer: DT1635

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-
Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus tilhørende i et aksjeselskap beliggende på Østsiden i Fredrikstad kommune.

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, gjerde, busker og trær.

Andelen har en enkel garasje plass i felles garasjeanlegg.

Innvendig innehar boligen en enkel normal standard.

Eier har ikke utført noe vesentlig oppussing i sin eietid fra 2021.

Bruksslitasje anses som normal med hensyn til alder.

Utvendig fasader fremstår i normal stand.

Behov for noe vedlikehold av vinduer og terrasse.

Rekkehus - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takvindu på loft med 2-lags isolerglass.

Isolert utgangsdør med glassfelt av 2-lags isolerglass.

Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon mot sør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen innehar en generell enkel standard.

Etasjeskille av antatt betong og trebjelkelag.

Støpt betonggulv i u.etg.

Teglsteinpipe med sotluke plassert i kjeller og feieluke på loft.

Eldre vedovn plassert i u.etg. Peisovn plassert i stue.

Malt heltre trapper fra byggeåret i alle etasjer.

Formpresset innerdør av typen 4-speils, samt heltre innerdører av typen 4-speils.

Tredører fra byggeåret med sponseil i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u.etg

Fliser på vegger og malt betong himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Rommet har innredning med servantinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk på vegg og tilluft under dørblad.

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

Det er murvegger på alle sider på baderommet.

Bad 2.etg

Veggene har panelplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er områder med flatt gulv under dusjkabinett.

Det er eldre soilsluk med plastforlenger og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med servantinnredning, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på soverom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etg:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte trefronter og benkeplate i laminat.

Veggplater over benk. Frittstående komfyr,

kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ventilator over komfyr.

Kjøkkenet innehar en enkel standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken u.etg:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i heltre.

Tapet over benk. Ingen hvitevarer på kjøkkenet.

Kjøkkenet innehar en enkel standard.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av kobber og plast.
Avløpsrør i PVC og soil.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i gang i u.etg.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentiler på vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, denne er fra 2023

El.skap er plassert i 1.etg.

Åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.
40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 40A/20A/7*16A/2*15A/10A med automatsikringer.

Det er montert el.billader i 2023

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

U.etg innehar opprinnelig en garasje i store deler av u.etg, bruksendring til hoveddel er ikke byggemeldt.

Dagens bruk av store deler av u.etg er derfor ikke godkjent.

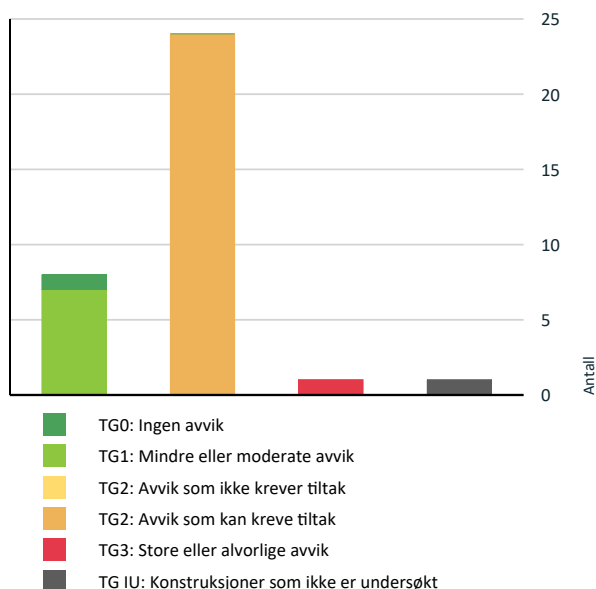
Loftet er ikke bruksendret til oppholdsrom og er derfor kun godkjent som lagerrom.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

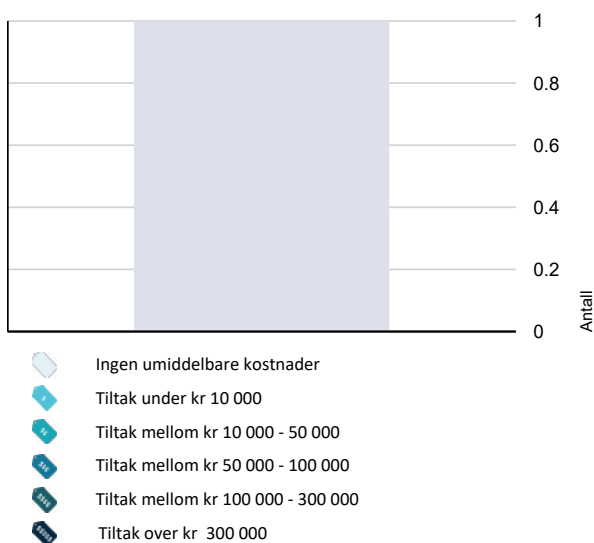
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Kjøkken > U.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1949

Standard

Innvendig innehar boligen en generell enkel standard.
Ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov utvendig.

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Takvindu på loft med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Registrert værslitasje på vinduer mot sør og nord.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utføre utvendig skraping og maling for å bevare levetiden til vinduene.

1 TG 2 Dører

Isolert utgangsdør med glassfelt av 2-lags isolerglass.
Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er registrert svellin på brystning og generell værslitasje på balkongdør i 1.etg.
Registrert skader på terskel til dør i u.etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre godt vedlikehold på balkongdør for å bevare levetiden til døren.
Terskel kan utbedres lokalt.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjon mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold av terrassebord.

INNVEDIG

1 TG 2 Overflater

GULV: Parkett, laminat og fliser.
VEGG: Miljøstrie, panelplater, trepanel, malte murvegger og fliser.
HIMLING: Slette malte tak og panel.
Boligen innehar en generell enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Brukslitasje på tregulv i boligen.
Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Malingssøl på tregulv på hovedsoverom.
Sprekk i miljøstrie på yttervegg på soverom mot sør.

Skader og merker på laminatgulv i u.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av antatt betong og trebjelkelag.
Støpt betonggulv i u.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

De største skjevheten er målt på soverom mot sør i 2.etg, målt 35mm retningsavvik.
På soverom mot nord i 2.etg er det målt 12mm retningsavvik.

På loftet er det målt 30mm retningsavvik.

I 1.etg og u.etg er det målt 10-12mm retningsavvik på de rommene det ble utført stikkontroll.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe med sotluke plassert i kjeller og feieluke på loft.
Eldre vedovn plassert i u.etg. Peisovn plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Sprekker i ildfast stein i vedovn i stue.

Ubrennbar plate foran vedovn i u.etg strekker seg ikke tilstrekkelig 30cm utenfor vedovnen.

Det fremstår som det er to pipeløp i pipe.

Fremstår som ikke ildstedene er montert på pipeløp som det er feieluke og sotluke i denne boligen.

Det bør undersøkes hvem pipeløp naboeilighet er tilknyttet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må utføres undersøkelser av hvilken pipeløp ildsted til naboeilighet er montert til.

! TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Det er tilfarer gulv på stue/kjøkken og vindfang del i u.etg.

Hulltakning er ikke nødvendig siden det er synlig murvegger i kjeller.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt heltre trapper fra byggeåret i alle etasjer.

Rekkverk på en side på trapp opp til 2.etg.

Håndløper på en side til trapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper mot vegg på trapp til 2.etg.

Lysåpninger over 10cm i trappen.

Mangler håndløper på den ene siden ned til kjeller.

Manglende håndløper på begge sider opp til loft.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

! TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdør av typen 4-speils, samt heltre innerdører av typen 4-speils.

Tredører fra byggeåret med sponspeil i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Det er registrert at flere av dørene i kjeller, går i anslaget ved funksjonsprøving.

Registrert bruksslitasje/merker på noen av dørene.

Skader på terskel til badetrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Innerdørene i kjeller har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober med innredning på hovedsoverom.

Veggskaper på soverom mot sør.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panelplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panelplater er ikke ett egnet produkt i våtsonene på badetrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Panelplater bør skiftes ut med badetromsplater som er ett egnet produkt for våtsoner.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er områder med flatt gulv under dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Skulle vært utført lokalt fallforhold på 1:50 til sluk.
Vannnett terskel er hevet.

Flisleggingen er ufagmessige utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når baderommet skal oppusses/renovers må det utføres lokalt fall ihht forskriftene.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk med plastforlenger og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig membran mansjett i sluk, ukjent om baderommet er utført med tettsjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.
Sluk må reneses jevnlig for å unngå at det blir tett sluk, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjon.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantinnredning, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Toalett sitter ikke fast til gulv.
En glassvegg er knust på dusjkabinett, kun provisorisk utbedret.
Porselen til servant er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjkabinett er modent for å skiftes. Servant og toalett må festes tilstrekkelig.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen tilluft til baderommet.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

U.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

U.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt betong himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flislegging er ikke utført av fagmann og fremstår svært dårlig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppussing av baderommet bør det utføres av fagfolk.

U.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til over 16mm 80cm i fra sluk.
Over 2,5 cm fra topp sluk til terskler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flislegging er ikke utført av fagmann og fremstår som svært dårlig utført.
Stedvis noen løsnet mosaikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppussing av baderommet bør det utføres av fagfolk.

U.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig membran/membranmansjett i sluk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dette er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.
Det bør medregnes at badeommet renoveres i nær framtid.

U.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert skader og svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte innredning samtidig ved utførelse av nytt bad.

U.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på vegg og tilluft under dørbblad.

U.ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er murvegger på alle sider på baderommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte trefronter og benkeplate i laminat.
Veggplater over benk. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Ventilator over komfyr.

Kjøkkenet innehar en enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har en enkel eldre standard og er derfor moden for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator er moden for å skiftes samtidig med innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ventilator samtidig med innredning.

U.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i heltre.
Tapet over benk. Ingen hvitevarer på kjøkkenet.
Kjøkkenet innehar en enkel standard.

U.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber og plast.
Stoppekran og vannmåler er plassert i gang i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Fremstår som deler av røropplegg ikke utført av fagmann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Anlegget bør kontrolleres av rørleggerfirma.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i PVC og soil.

Vurdering av avvik:

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

Fremstår som deler av røropplegg ikke utført av fagmann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Anlegget bør kontrolleres av rørleggerfirma.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i gang i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det etablert et flislagt trau som vvb er plassert i, men uten sluk. Avløp ført frem til vvb, men ikke tilknyttet denne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

! TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, denne er fra 2023

Årstall: 2023 Kilde: Eier

! 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El.skap er plassert i 1.etg.

Åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.

40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 40A/20A/7*16A/2*15A/10A med automatsikringer.

Det er montert el.billader i 2023

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 Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i 2023, det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring på tidligere arbeider.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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 å utføre el.kontroll, siden det ikke foreligger dokumentasjon på tidligere arbeider i boligen.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukning i trappegang til kjeller.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2000

Kommentar

Antatt med hensyn til byggetegninger

Standard

Enkel eldre standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Enkel garasje i felles anlegg. Oppført med støpt plate på mark, ringmur av lettklinkerblokker. Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Pulttak oppbygd med tresperrer og bordtak. Utvendig tekket med takpapp. Vippeport i trekonstruksjon. Fuktskader og dårlig endeved i bunn av trekledning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

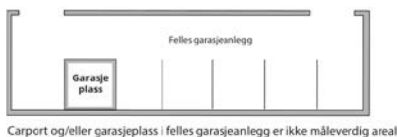
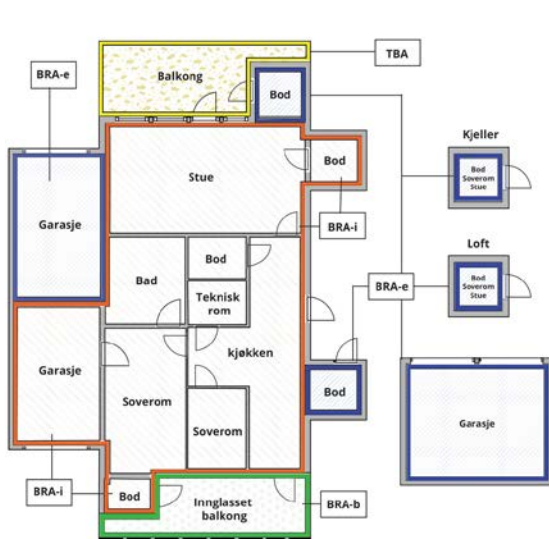
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U.etasje	47			47	7		47
1.etasje	41			41	13		41
2.etasje	41			41			41
Loft	18			18			18
SUM	147				20		147
SUM BRA	147						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Bad , Gang , Bod , Bod 2		
1.etasje	Kjøkken , Stue , Vindfang , Gang , Trappegang		
2.etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trappegang loft		
Loft	Loftstue		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: U.etg innehar opprinnelig en garasje i store deler av u.etg, bruksendring til hoveddel er ikke byggemeldt. Dagens bruk av store deler av u.etg er derfor ikke godkjent.

Loftet er ikke bruksendret til oppholdsrom og er derfor kun godkjent som lagerrom.

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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftet tilfredstiller ikke kravet til lys, utsyn og rømning.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		15		15			15
SUM		15					15
SUM BRA	15						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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?

☐ 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)
Rekkehus	140	7
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Stine Anngy Fykerud Holme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	154		0	1500.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Edvard Eriksens gate 14 E

Hjemmelshaver

Gudeberg Boligselskap 1 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Edv. Eriksens gate 14E ligger i et eldre etablert bolig, næring og landbruksområde på Østsiden i Fredrikstad.
Gangavstand til mat, skole, barnehage og off. kommunikasjon.
Kort vei til Gamlebyen via den populære Glommastien.
Balkong mot sør med gode solforhold
Utsyn till fellesarealer fra balkong.
Området anses å være stille og rolig.
3 km til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål med hensynssone.
Reguleringsplan: Nabbetorp

Om tomten

Fellesarealet er opparbeidet med stor gruset gårdsplass med garasjeanlegg og område med gress som inneholder huskestativ, tørkestativ og sitteplass.

Tinglyste/andre forhold

Det tilhører en garasje ti aksjeboligen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger - 1947			Gjennomgått	6	Nei
Tegninger garasje - 2000			Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2024		Gjennomgått	5	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straktiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

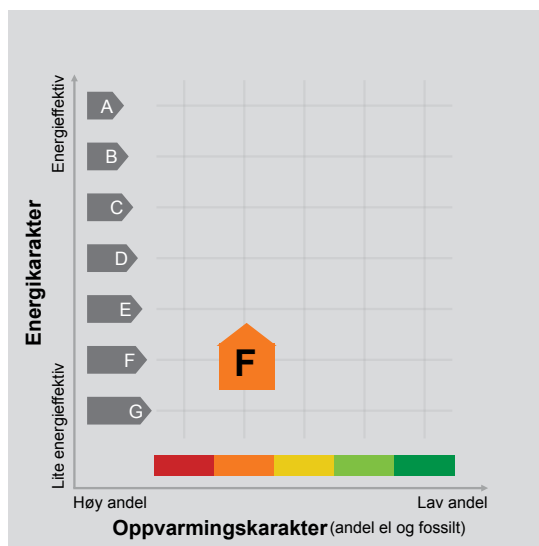
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DT1635>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Eriksens gate 14E
Postnummer	1636
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6272975
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	07f4d239-42b4-41e1-b561-a1f6a1e23b27
Dato	24.05.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	147
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Edvard Eriksens gate 14E
Postnummer: 1636
Sted: GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0101
Dato: 24.05.2024 12:37:45
Energimerkenummer: 07f4d239-42b4-41e1-b561-a1f6a1e23b27

Kommunennummer: 3107
Gårdsnummer: 303
Bruksnummer: 154
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6272975

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Befaring utført 02.05.2024

EDVARD ERIKSENS GATE 14 E, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Aksjeleilighet på selveiertomt

Meglers verdivurdering

3 400 000

Ekskl. fellesgjeld

GNR 303 BNR 154 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS NABBETORP

0

Fellesgjeld

3 400 000

Totalt

P-ROM - ifølge takst 22.05.2024	140 m²	Byggeår	1949
BRA - ifølge takst 22.05.2024	162 m²	Soverom	3
Tomt - ifølge takst 22.05.2024	1500 m²	Etasje(r)	4
		Fellesutgifter/mnd	4720

Balkong Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Edvard Eriksens Gate 14J, 1636 Gamle Fredrikstad	15.06.2021	3 320 000	262 988	3 582 988	1948	141 m²
2 Høidahlbuen 4, 1636 Gamle Fredrikstad	05.10.2022	3 303 000	3 305	3 306 305	2011	71 m²
3 Enggata 63E, 1636 Gamle Fredrikstad	15.05.2021	3 050 000	455 000	3 505 000	1974	101 m²

Edvard Eriksen gate 14 E er et rekkehus over 4 etasjer beliggende sentralt på Nabbetorp. Boligen har lyse og tidsriktige farger. Det er en kort rusletur langs Glomma til Gamlebyen og herfra kan du gratis ta Byfergen over til bl.a. Sentrum, Høyskolen, Cicignon og Gressvik.

U. etasje: Stue/kjøkken, bad, vindfang, gang, bod og bod 2.

1. etasje: Kjøkken, stue, vindfang, gang og trappegang.

2. etasje: Tre soverom, bad, gang og trappegang loft.

Loft: Loftstue.

Innvendig innehar boligen en enkel normal standard.

Eier har ikke utført noe vesentlig oppussing i sin eietid fra 2021.

Bruksslitasje anses som normal med hensyn til alder.

Utvendig fasader fremstår i normal stand.

Behov for noe vedlikehold av vinduer og terrasse.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig

Eirik Rotegård Rønning

JAL Eiendomsmedling AS

eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

907 13 404

Ansvarlig megler: Marius Martin Myren Tlf: 47645774 E-post: mmm@aktiv.no

aktiv.

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		503 658	474 586
Sum driftsinntekter		503 658	474 586
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-5 507	-3 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-34 717	-31 000
Annen driftskostnad		-326 333	-393 523
Sum driftskostnader		-366 557	-427 523
Driftsresultat		137 101	47 063
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		5 508	1 466
Annen finansinntekt		5 839	5 608
Sum finansinntekter		11 347	7 074
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-154 317	-102 920
Sum finanskostnader		-154 317	-102 920
Netto finans		-142 970	-95 846
Resultat før skattekostnad		-5 869	-48 783
Årsresultat		-5 869	-48 783
Overføringer			
Udekket tap		-5 869	-48 783
Sum overføringer		-5 869	-48 783

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	268 441	245 788
Sum varige driftsmidler		268 441	245 788
Sum anleggsmidler	6	268 441	245 788
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		15 337	14 041
Sum fordringer		15 337	14 041
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		281 164	378 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		281 164	378 417
Sum omløpsmidler		296 501	392 458
SUM EIENDELER		564 942	638 246

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-2 059 035	-2 053 166
Sum opptjent egenkapital		-2 059 035	-2 053 166
Sum egenkapital		-1 959 035	-1 953 166
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 392 989	2 460 024
Øvrig langsiktig gjeld	6	120 000	120 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 512 989	2 580 024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	400
Annen kortsiktig gjeld		10 988	10 988
Sum kortsiktig gjeld		10 988	11 388
Sum gjeld		2 523 977	2 591 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		564 942	638 246

Fredrikstad, 12.04.2024

Anita Hoff Holen
styrets leder

Bjørn Even Evensen
styremedlem

Kjell Arne Günther
styremedlem

**Generelle opplysninger til MEGLER ved SALG AV LEILIGHET I
AS Gudeberg Boligselskap1, 08.05.2024**

Hva er et aksjeboligselskap!

Det som betegnes som en "aksjebolig" (ofte omtalt som en aksjeleilighet) er juridisk sett en aksje i et aksjeselskap (boligaksjeselskap) med tilknytning til leierett/boretts til en bestemt bolig (leilighet). Eierne av aksjen blir medeiere (aksjonærer) i boligselskapet og får med bestemmelsesrett sammen med de øvrige aksjonærene.

Megler må informere nye eiere godt om "Hva er et aksjeboligselskap".

AS Gudeberg Boligselskap1 opplever svært ofte at nye aksjonærer ikke har forstått hva et boligselskap er hva de har kjøpt.

AS Gudeberg Boligselskap1 har ikke forretningsfører og jeg forsøker etter beste evne å gi opplysninger som kan være aktuelle ved salg av leilighet 14E

I forbindelse med salg av leilighet i Boligselskapet oversender kasserer, vedtekter og husordensregler samt opplyse om det som har vært vanlige spørsmål fra meglere, ved salg av leiligheter og formidle kontakt til vår bankforbindelse Sparebank1

v/ ! ang. fellesgjeld og lån og vårt regnskapsfirma
Accountor AS ang. årsregnskapet og ajourføring
av aksjeboka.

Hva er selskapets korrekte navn og organisasjonsnummer?

- Selskapets navn er AS Gudeberg Boligselskap 1 (org.nr. 932 671 271)

Aksjen(es) pålydende og nummer/ betegnelse?

- Selskapet har 10 ordinære aksjer, aksjenr. 1-10, pålydende kr. 10.000 pr. aksje.
- Edvard Eriksens gate 14, 1636 Gamle Fredrikstad

Ev. partialobligasjons pålydende og nummer/ betegnelse?

- Partialobligasjon (fellesobligasjon) kr. 120.000

Leilighetens betegnelse?

- Leilighetens betegnelse: Aksjeboenhetsnummer 5, Edvard Eriksens gate 14 E

Hefter det fellesgjeld bes beløpet med lånevilkår oppgitt (rentevilkår, avdragstid og avdragsfri periode)?

- Kontakt Sparebank1,

Har selskapet etter årsskiftet tatt opp lån, eller fattet beslutninger som vil endre fellesgjelden/påvirke fremtidige felleskostnader?

NEI!

Leilighetens andel av fellesgjeld/formue for aksjeselskapet (opplysninger fra siste års ligningsoppgave for aksjonær) Om det er notert panthaverinteresse i aksjene/adkomstdokumentene og i tilfelle til hvilke låneinstitusjoner?

- Kontakt Accountor AS,

Er aksjeselskapet tilknyttet fellesgjeldsforsikring?

NEI!

Kan aksjonær holdes ansvarlig for andres mislighold av fellesutgifter?

JA

Månedlig felleskostnad - spesifisert: renter, avdrag, driftskostnader med eventuelle tillegg.

Månedlig felleskostnad (pr. 01.04.2024) kr. 4.000,00 (uspesifisert)

- Dagens husleie er på kr. 4000,00 pr. måned og husleien skal være innbetalt den 1. i hver måned og betales på forskudd til konto nr. 10801982625 i Sparebank1.
NB! Det sendes ikke ut varsel om innbetaling av HUSLEIEN!
For sen innbetaling av husleien berettiger ett påslag på kr. 250,00. Det blir aldri sendt varsel på for sen innbetaling, men kun et nytt krav med et påslag på kr. 250,00. Påslaget øker med kr. 250,00 for hver gang man må sende nytt krav.

NB!! Alle forsikringspremier av private garasjeplasser på felles gårdsplass skal være innbetalt innen 31. mars hvert år.

HUSLEIEN innbefatter: Bygningsforsikring, kostnader til Regnskapsfirma Accountor, Renter og avdrag til Sparebank1, Kommunale avgifter for renovasjon og branntilsyn og eiendomsskatt. Strømgift for utvendig belysning på felles gårdsplass, (TV/ internett og Bredbånd fra Telenor gjelder leilighetene 14A, 14C, 14F og 14 H), Snømåking, Plenklipping og løv oppsamling, samt maling til utvendig vedlikehold av treverk og mur. (Arbeidene utføres av den enkelte aksjeeier i henhold til skjema for Pålagt ytre vedlikehold, som deles ut hvert år).

HUSLEIEN innbefatter ikke: TV/ internett og Bredbånd for leilighet 14E, da de har avtale med Home nett, og kommunale avgifter for vann og avløp, da det er installert vannmålere i alle leilighetene og at Fredrikstad kommune fakturerer boligselskapet.

Boligselskapet sender ut fakturaer for vann og avløp for å dekke de kommunale avgiftene, med forfall den 30.01, 20.04, 20.07, og 20.10 hvert år.

Vannmålere avleses i november hvert år.

Se også Finansbudsjett

ALLE HENDVENDELSER ELLER KLAGER SKAL SKJE SKRIFTLIG TIL STYRET.

Andel fradragsberettiget del i de månedlige felleskostnader.

- Ingen.
- Kontakt Accountor,

Eventuell restanse felleskostnader eller andre krav mot nåværende eier.

Ingen krav pr. 08.05.2024

Om det er vedtatt nye tiltak i aksjeselskapet, som ny kjøper må orienteres om?

INGEN NYE TILTAK

I hvilket selskap aksjeselskapet er forsikret? Polisenummer og terminforfall.

- Selskapet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, pol.nr. 50544508 for boligen og
- Pol. nr. 51014693 gjelder frittstående garasjer på felles tomt tilhørende boligselskapet,
- Hoved-/ terminforfall 01.01
-

Ligningsverdien for leiligheten?

- Leilighetens ligningsverdi er ukjent for oss/selskapet, og må innhentes fra selger

Er det forkjøpsrett i aksjeselskapet?

NEI!

Hvordan stiller aksjeselskapet seg til husdyrhold?

- Se Husordensregler punkt 2.18 Det kan holdes kun ett kjæledyr pr. aksjeeier.

Dersom bygningsmassen står på festet grunn ber vi om å få oversendt kopi av festekontrakten Transport-/noteringsgebyr spesifisert m/mva., og faktura for betaling av dette.

AS Gudeberg Boligselskap1 eier tomta.

Besitter forretningsfører alle adkomstdokumenter

- Vi besitter ikke adkomstdokumentene, men Accountor ajourfører Aksjeboka.
- AS Gudeberg Boligselskap 1 har ikke forretningsfører.

For AS Gudeberg Boligselskap1
Bjørn Even Evensen
Mobil 94845454

Gudeberg Boligselskap 1

Vedtekter

Vedtekter for AS Gudeberg Boligselskap 1, org nr. 932 671 271 vedtatt på generalforsamling 30.05.07, endret på generalforsamling 14.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

- (1) AS Gudeberg Boligselskap 1 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til bolig i selskapets eiendom (boret).

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Selskapet har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr 100 000 fordelt på 10 aksjer á kr 10 000,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet.
- (3) Tegning av en aksje gir rett til å disponere en leilighet i boligselskapet, mot at vedkommende undertegner en leiekontrakt godkjent av styret og generalforsamlingen, og oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne. Ingen kan eie flere enn en aksje som gir boret til en bestemt bolig.
- (4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter og husordensregler.

2-2 Sameie i aksjer

Gudeberg Boligselskap 1

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
- (3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating og endring av boenhet

3-1 Boretten

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 1. Aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 2. Aksjeeieren er en juridisk person.
 3. Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 4. Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.

Gudeberg Boligselskap 1

5. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- (3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
- (4) Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

3-3 Endring av boenhet og uteareal

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret foreta bygningsmessige tiltak/endringer av eller i boligen eller utearealene, utover ordinært vedlikehold, som innebærer endret status og bruk av arealene. Dette gjelder for eksempel, men ikke begrenset til, innredning av kjeller og loft til beboelsesrom. Styret skal i hver enkel sak fastsette vilkår for samtykke som blant annet skal frita aksjeselskap for enhver kostnad og ansvar knyttet til tiltaket. Øvrige vilkår for samtykke skal fastsettes av styret i hver enkelt sak.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

- (1) Aksjeeierne er ansvarlige for indre vedlikehold. Indre vedlikehold innbefatter vedlikehold av alt innvendig i den enkelte leilighet, mens vedlikehold av bygningskroppen for øvrig anses som ytre vedlikehold og er selskapets ansvar. Hva som faller inn under indre vedlikehold er nærmere presisert nedenfor i dette punkt 4-1. Ytre vedlikehold er nærmere presisert i punkt 4-2.
- (2) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører, låser og nøkler til egen bolig, innvendige vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater.
- (3) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det skal alltid søkes boligselskapet om tillatelse til bygningsmessige endringer.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige **reparasjoner og utskifting** av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, badekar/dusjkabinett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (5) Aksjeeieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rens eventuelle sluk inne i leiligheten, rom som disponeres eksklusivt av den enkelte aksjeeier, på verandaer, balkonger o.l.

Gudeberg Boligselskap 1

- (6) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av selskapets bygningsforsikring kan aksjeeier måtte betale hele eller deler av byggforsikringens egenandel. Den enkelte aksjeeier må dekke egenandelen når forsikringen dekker utgifter til utbedring av gjenstander/ bygningsdeler som ellers faller inn under aksjeeierens vedlikeholdsplikt/ indre vedlikehold. Selskapet dekker egenandelen når forsikringen dekker utgifter til utbedring av gjenstander/ bygningsdeler som ellers faller inn under selskapets vedlikeholdsplikt/ ytre vedlikehold. Dersom forsikringen skal dekke utgifter som både omfatter indre og ytre vedlikehold skal egenandelen fordeles forholdsvis mellom aksjeeier og selskapet i forhold til hva forsikringen dekker/ utbedringskostnadene.
- (8) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (9) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (10) Styres godkjenning må innhentes for alle arbeider/ endringer som har innvirkning på bebyggelsen utseende, herunder maling, beising, oppsetting av radio – og tv-antenne, flaggstenger, eller andre utvendige anretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige innen 14 dager fra pålegget blir gitt. Hvis ikke tilbakeføring skjer innen fristen kan selskapet la utføre dette for aksjeeiers regning.
- (11) Forefallende arbeid og vedlikehold av tomt i vår/ sommer/ høstsesong skjer ved pålagt uketjeneste. Dvs. at hver aksjeeier har ansvar for hver sine uker. Hver vår starter med fellesdugnad og hver høst avsluttes med fellesdugnad. Fritak fra tjenesten må avtales med styret på forhånd, og aksjeeier må betale kr. 1000,- pr. uke for å bli fritatt fra ukestjenesten. Alternativt kan aksjeeieren betale noen andre for å utføre ukestjenesten. Aksjeeierne kan bytte uker seg i mellom uten at det utløser noen plikt til å betale kr. 10000,- pr. uke. Fritak fra fellesdugnad utløser ikke plikt til å betale kr. 1000,-.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en aksjeeier/ eller andre. Den som har påført skaden kan i et slikt tilfelle bli ansvarlig for kostnaden.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Rør i gulv/ vegg og bærende konstruksjoner anses som felles rør. Soilrør som er synlige i den enkelte leilighet skal være selskapets ansvar. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

Gudeberg Boligselskap 1

- (5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøkkel kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere.
- (2) Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-3 Vedlikeholdsfond

Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7. Styret og dets vedtak

Gudeberg Boligselskap 1

7-1 Styret

- (1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer, samt ett varamedlem. Samtlige styremedlemmer må være aksjeeiere og bosatt i selskapets eiendommer, eller være aksjeeiers ektefelle/ samboer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de to styremedlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styret skal sørge for at det føres regnskaper for selskapet virksomhet. Regnskapet følger kalenderåret. Styret skal innen to uker før ordinær generalforsamling ha utferdiget revidert regnskap for det foregående år med melding om selskapets virksomhet og styrets forvaltning, samt forslag til budsjett for kommende regnskapsår.
- (3) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- (4) Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. For at et vedtak skal være gyldig, må minst to tredjedeler av alle styremedlemmene stemme for vedtaket.

7-4 Representasjon og fullmakt

To fra styret i fellesskap, representerer selskapet utad og tegner dets firma.

7-5 Forretningsfører og revisor

Styret har adgang til å ansette og si opp forretningsfører, som bør inneha juridisk kompetanse. Forretningsfører og revisor kan ikke være medlemmer av styret. Revisor skal velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en ny revisor er valgt i hht aksjeloven §7-1 og 7-2 (1). Styrets valg av forretningsfører godkjennes av generalforsamling.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

- (1) Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

Gudeberg Boligselskap 1

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (2) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.
- (3) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller to aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

- (1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 14 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.
- (2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.
- (3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Til ordinær generalforsamling må melding om behandling av sak være kommet til styret innen utløpet av mars.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) Godkjenning av årsberetning fra styret.
- (2) Godkjenning av årsregnskap og forslag til inneværende års budsjett.
- (3) Valg av styrets medlemmer og revisor.
- (4) Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- (5) Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

- (1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (2) Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Gudeberg Boligselskap 1

- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:
1. Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 2. Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
 3. Selge eller kjøpe fast eiendom.
 4. Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
 5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 6. Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.
- (3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- (4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjelovens § 5-17. Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

- (1) Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen.

Gudeberg Boligselskap 1

11. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven.

- (1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

HUSORDENSREGLER

for AS GUDEBERG BOLIGSELSKAP 1

Fredrikstad 08.06.2022

Revidert:	Dato:	Tekst:
-----------	-------	--------

1. Formål

Husordensreglene skal bidra til god trivsel og regulere forhold mellom aksjonærer og mellom aksjonærer og aksjeselskapet samt bidra til å skape et godt bomiljø, hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelle bestemmelser

2.1.

Aksjeeierne i boligselskapet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

2.2. Styret kan gjøre endringer i husordensreglene når dette anses nødvendig. Styret vil informere aksjonærene om endringen, men det er å anbefale på det sterkeste at alle endringer i husordensreglene blir tatt opp og behandlet på generalforsamling. Når det bare er 10 aksjonærer er det viktig at alle får si sin mening.

2.3 Overdragelse av aksje og leilighet skjer etter bestemmelsene i vedtektene av 2. oktober 1947 senere revidert og godkjent og vedtatt i ordinær generalforsamling 30. mai 2007. Før overdragelsen kan skje, må husleien være à jour betalt og all annen gjeld til selskapet være ordnet. Oppgjøret mellom den gamle og den nye eier er boligselskapet uvedkommende.

2.4 Husleien betales på forskudd til AS Gudeberg Boligselskap1 konto nr. 10801982625 i Sparebank1.

For sen innbetaling berettiger ett påslag på kr. 250,00.

Forsikringspremier av garasje plasser på felles gårds plass skal være innbetalt innen 31. mars hvert år.

2.5 Utleie av hybelleilighet i kjeller må bare skje til enkeltpersoner. Utleier plikter å gjøre leieboeren kjent med at kun en person kan bo i hybelleiligheten.

Framleieforhold må forelegges styret til godkjenning.

2.6 Boligselskapet har bygningsforsikring. Styret avgjør hvilket selskap som skal benyttes. Ved skade som omfattes av boligselskapets forsikring, er det en egenandel. Egenandel ved vannskader skal betales av aksjeeier i den leilighet hvor vannet kommer fra. Alle forsikringsskader skal meldes til styret.

2.7A. Alle rom inkl. kjellerrom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann og kloakk ikke fryser.

B. Leilighetene må ha god ventilasjon for å holde luftfuktigheten nede. (Hvis mye fukt kan det bli muggsopp og heksesot.)

2.8 Styrets godkjenning må innhentes for alle endringer som har innvirkning på bebyggelsens og fellesarealer utseende. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

2.9A. Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten godkjenning av styret.

B. Likeledes må det heller ikke foretas endringer som kan være til skade og ulempe for naboer.

2.10 Selvforskyldte skader på markiser, utvendige dører og vinduer, eller manglende vedlikehold av disse eller slitasje som skyldes uforsiktighet fra aksjeeierens side, bekostes av aksjeeieren.

2.10A. Hver aksjonær har ansvar for sitt verandagulv. Vedlikehold og eventuelt bytting av gulv.

2.11 Vedlikehold og stell av felles tomt gjøres som en felles, vårdugnad.

2.12 Aksjeeie kan ikke plante eller sette opp lekeutstyr o.l. på fellesområdene uten godkjennelse fra styre.

2.13 Pålagt ytre vedlikehold som hver aksjonær selv skal utføre, må utføres innen den frist styret har fastsatt. Skjema for pålagt ytre vedlikehold blir delt ut.

2.14 Pålagt ansvar fra styret til leilighet **14B og 14J**

Aksjeeier av leilighet 14B må sørge for at ute vann til felles hage slange stenges og tømmes for vann før det blir frost.

Aksjeeier av leilighet 14J må avlese felles vannmåler som står på hovedvannledningen som henger på kjellervegg mot Edvard Eriksens gate, når styret ber om det.

2.15 Søppel må pakkes inn for å hindre lukt og tilgrising.

Det må ikke kastes brennende avfall i søppeldunkene. Aksjonærene har ansvar for å sortere avfall i merkede dunker.

Mangel på sekker meldes fra til renovatørene på søppelbilen.

Den enkelte beboer må innrette seg etter renovasjonsordningene i Fredrikstad kommune.

2.16 Musikk undervisning må ikke gis uten styrets samtykke.

2.17 Tørking av tøy på felles tørkestativ må skje uten at det er til sjenanse for naboene, og ikke på søndager og høytidsdager og ikke etter kl. 18:00 på lørdager.

2.18 Det kan kun holdes ett kjæledyr, pr. aksjeeier, forutsatt at dette ikke er til sjenanse for naboer - f.eks. vedvarende bjeffing, lukt fra katteurin o.l.

Hunder skal ikke gå løse og de skal ikke "luftes" på boligselskapets område.

Aksjeeieren skal informere styret før kjæledyret anskaffes.

2.19 Det er ikke tillatt å mate fugler ute, da dette tiltrekker seg mus, rotter og annet utøy på boligselskapets eiendom.

2.20 SKADEDYR

Den enkelte aksjeeier har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr. Oppdages det veggdyr eller skjegg kre i en leilighet, må eieren sørge for forskriftsmessig utrydding av disse. Styret skal også varsles.

2.21 Brannsikringsutstyr.

Ifølge forskriftene om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle leiligheter ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje (inkl. kjeller og loft), samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulver-/skumapparat eller brannslange.

Det er aksjeeiers plikt å gjøre forsvarlig kontroll av røykvarslere og slukningsutstyr hvert år, samt bytte batterier på røykvarslerne.

2.22 Feiing av piper er kommunens ansvar, de fører tilsyn og feier pipa ved behov – og minimum hvert fjerde år. Dersom aksjeeier føler at det er behov for feiing utenom hvert fjerde år ta kontakt med styret.

2.23 Elektrisk-/gassgrill er tillatt på terrassen dersom det ikke er til sjenanse for naboer.

Bruk av kullgrill er strengt forbudt grunnet brannfare.

Gassflasker og beholdere skal ikke lagres innendørs, ei heller i kjeller eller på loft.

2.24 Parkering på vår felles gårds plass kan gjøres av både aksjeeiere/leietakere og gjester. Ikke registrerte kjøretøyer og kjøretøy som ikke er i bruk, lastebiler, campingvogner, hengere o.l. kan ikke parkeres på vår eiendom.

Ved brudd på gjeldende regler har styret myndighet til å rekvirere borttauing.

3. Den enkelte aksjeeiers ansvar for installasjoner i leiligheten og vedlikehold.

3.1 Røropplegg:

- avløpsrør fra nyinstallerte toalett, vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskin og dusj er leietakers ansvar med vedlikehold og reparasjoner
- oppvaskmaskin og vaskemaskin skal ha egen stoppekran som stenges når maskinen ikke er i bruk
- utskifting/endringer i røropplegg må utføres av autorisert rørlegger
- ved renovering av våtrom skal arbeidene utføres fullt ut i overensstemmelse med de retningslinjer og krav som følger av Bygge bransjens våtromsnorm (BVN), det plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende.

3.2 Elektrisk anlegg:

- sørge for ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det tilfredsstiller sikkerhetskravene
- endringer i det elektriske anlegget må utføres av autorisert installatør, det plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende

3.3 Ventilasjonsanlegg:

- det er ikke tillatt å stenge/ fjerne avtrekksventil på vaskerom, avtrekk fra kjøkkenventilator skal føres ut til yttervegg mot Edvard Eriksens gate.
 - det er ikke tillatt å kople kjøkkenventilator, tørketrommel etc. direkte til fellesavtrekksventilasjonsanlegg.
- Skader som skyldes ikke fagmessig utført arbeid dekkes ikke av forsikringen.

4. Lading av el-bil

(Reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a, er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil)

Ladning skal bare skje fra godkjent lade punkt. Det skal søkes styret om oppføring av et lade punkt, og aksjeeier kan ikke iverksette montering før styret har godkjent søknaden. Når styret har gitt godkjenning, må aksjeeier gjøre følgende:

1. Skaffe godkjent autorisert installatør.
2. Sørge for at forskriftene for lade (punkt) blir fulgt.
3. Aksjeeier må dekke alle kostnader og vedlikehold selv.
4. Det må vises Samsvarserklæring fra utførende elektrikerfirma. Kopi av denne oversendes styret når ladepunkt er montert.

5. Installasjon av varmepumpe

Aksjeeier kan ikke iverksette montering, før styret har mottatt en søknad og styret har godkjent søknaden. I søknaden skal det fremgå hvilken type varmepumpe som skal benyttes samt varmepumpens støynivå for utvendig del.

Det skal benyttes en varmepumpe med lavt støynivå.

Installasjonen må skje forskriftsmessig.

Installasjonen må foretas av autorisert installatør. Aksjeeier plikter å ha en årlig service gjelder pga. støy osv.

Det må vises Samsvarserklæring fra utførende firma og kopi av denne oversendes styret når varmepumpen er montert.

Ved salg av leilighet hvor det er montert varmepumpe, har ny eier alt ansvar.

6. Tv og internett

6.1 AS Gudeberg Boligselskap1 har bindene rammeavtale med Telenor på levering av TV- og Bredbåndstjenester (Komplett 20) for følgende leiligheter 14A,14C, 14F og 14H med bindingstid 3 år regnet fra 01.01.2022. Feil på anlegget varsles til styret.

Beskrivelse av Komplettproduktet:

Bredbåndsabonnement Komplett 20

med TV- og strømmetjenesten T- We, modem, bredbåndsruter, samt dekoder med tilhørende programkort utlånt av Telenor.

Eiendomsrett til utstyret:

Telenor eier utstyret, T-We dekoder, bredbåndsruter og modem og skal følge leiligheten ved flytting, og returneres til Telenor ved utmeldelse av avtalen.

7. RO OG ORDEN

7.1 Hver aksjeeier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet og for at han, hans husstand, leietager samt alle som han gir adgang til sitt hus eller gården, Ikke volder ubehag eller ulemper for andre.

7.2 Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Vær spesielt oppmerksom på høy lyd fra musikkanlegg, i leilighetene, høy tale og musikk på balkongene, smelling med dører, tramping i trapper, som igjen kan forstyrre beboerne.

7.3A Dersom en aksjeeier skal avholde selskapeligheter som varer utover kl. 23:00, skal naboene på forhånd varsles om dette.

B. Oppussing som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 – 19:00 og på lørdager mellom kl. 10:00 – 15:00.

C. Støyende håndverksarbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

7.4 Dersom det skal utføres oppussing som medfører sjenerende støy dvs. boring i bærende konstruksjoner som vegger, gulv og tak, skal en framdriftsplan leveres til styret og naboer varsles.

7.5 Klager ved brudd på husordensreglene rettes til styret. Hvis årsaken til klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen, sendes klagen skriftlig. Ved gjentatte, grove overtredelser av husordensreglene vises det til § 5 i våre vedtekter om mislighold, hvor aksjeeiere med varsel kan pålegges å selge sin aksje/leilighet og flytte.

8. Pålegg om salg og fravikelse (utkastelse)

8.1 *Det vises til Vedtektene for AS Gudeberg Boligselskap1 § 5, Pålegg om salg og fravikelse.*

8.2 Mislighold av husordensreglene

Aksjeeierens brudd på husordensreglene utgjør mislighold av aksjonærens forpliktelser i AS Gudeberg Boligselskap1.

Husordensregler bekreftes lest, forstått og akseptert.

Aksjeinnehaver

For styret:

FINANSBUDSJETT 2024

	INNTEKTER	Budsjett	Regnskap	Budsjett	Avvik
		2024	2023	2023	2023
	Husleie 14A, 14C, 14F, 14H): 5360 x 4 x 12	257280		221280	
	Husleie 14B,14D,14E,14G,14H,14J): 4720 x6x12	339840		288000	
	Husleie 2022		503658		-5622
	Betaling for Vann & Avløp, Vannmåler	110310			
	Renter/finansinntekter 8051+8079	600	11347	600	10747
	Andre inntekter	5000		5000	-5000
	Sum inntekter	713030	515005	514880	
	UTGIFTER				
6320	Kommunale utgifter	157000	102046	25000	77046
6330	Eiendomsavgift	38500	38224	40000	-1776
6341	Strømvavgift bet. til leiligh. 14C	1750		1750	-1750
6360	Renhold (RenBolig Vaktmestertj. + snøbrøyting	30091	8056	12500	-4444
6399	Andre kostnader bygg		7522,5	12500	-4977,5
6500	Verktøy	1000	648	1000	-352
6590	Andredriftskostnader 6540 + 6553		4305	5000	-695
6600	Vedlikehold bygning	70000	9861,07	44150	-34288,9
6610	Vedlikehold tomt , fugesand, jord, planter mm	6000	8625		8625
6620	Vedlikehold utstyr m.v. + NY PC	10000		1000	-1000
6705	Regnskapshonorar	43000	40938	34000	6938
	Sparing til fond			13000	-13000
6725	Juridisk Honorar +6760	10000	9375	8000	1375
6750	Kabel- TV/ bredbånd	30679	29106,46	29106	0,46
8151	Renter/lån	160000	154317	140400	13917
	Avdrag/lån	72000	67035	72000	-4965
6800	Kontorrekvisita	3500	3157,9	3500	-342,1
6860	Kostn. Medlemsmøter og styremøter	500	3305,03	500	2805,03
6940	Porto +7750+7790	540	344	300	44
7140	Reisekostnader/ kjøring ikke oppg. pliktig	500	157	500	-343
7420	Gaver med fradrag	1000		1000	-1000
7430	Gaver uten fradrag (5900 Gaver til aksjonærer)	1000	507	1000	-493
7500	Forsikringspremie	65000	57493	58000	-507
	Styrehonorar 5331	5000	5000	5000	0
7720	Kostn. Generalforsamling 6310	5070	3325	5100	-1775
7770	Bankgebyr	900	492	574	-82
	Sum utgifter	713030	553840	514880	38959,96
	Balanse	0	-38835	0	-38835

Dagens husleie er kr. 4610,00 pr. mnd.for leilighetene 14A, 14 C, 14F og 14H

og kr. 4000,00 pr. mnd.for leilighetene 14B, 14D, 14E, 14G, 14I og 14J

Godtgjørelse for strøm til utebelysning på felles gårdsplass kr. 1750,00

utbetales 1 gang i året til leilighet 14C.

Husleien økes med med 720 kr. pr. mnd.for de som ikke har avtale med Telenor og med 750 kr. pr. mnd. for de som har Telenoravtale.

Husleieøkninger gjelder fra og med 1 juni 2024.

***) Påkostninger/vedlikeh. som fremmes som forslag på generalforsamling i 2024 er ikke medtatt i finansbudsjettet.**

Styrets årsberetning 2023

Dugnad

Det har blitt avholdt en vårdugnad i løpet av året og firmaet RenBolig AS klipper gress, fjerner løv og måker snø, og dersom noen skulle ha behov for hjelp til å utføre arbeider i.h.h.t. skjemaet **“Pålagt ytre vedlikehold”** kan RenBolig være behjelpelige, mot betaling, de kan også utføre andre typer arbeid som snekkerarbeid, innsetting av dører og vinduer, maling og lignende.

Økonomi

Boligselskapet har en sunn økonomi, men det forutsetter at alle betaler husleien og de andre felleskostnadene som forsikring av garasjeanlegg og gebyrer for vannmålere til fastsatt forfallsdato. Husleien og felleskostnader er selskapets eneste inntekter.

Vi må planlegge fremtidige vedlikeholdskostnadene, når finansbudsjettet settes opp.

- Styret mener vi bør øke vedlikeholdsfondet i takt med eller i nærheten av Statistisk sentralbyrå sin prisindeks.
- Husleien vil øke som følge av at Fredrikstad kommune i årene framover vil øke de kommunale gebyrene betydelig (25 %) samt at de leverandører som selskapet benytter, også øker kostnadene og at vi må ta hensyn til fremtidig vedlikehold til vårt gammelt bygg.
Boligselskapets leverandører:
Regnskapsfirmaet Accountor, Forsikring Gjensidige,
Vaktmestertjenester RenBolig AS og
Konsulent-/ juridiskbistand Advokatfirmaet Planke.

Årsoppgaven for AS Gudeberg Boligselskap1 for 2023 fra Sparebank1 var som følger:

- Sparekontoen til vedlikeholdsfond pr. 31.12.2023 var kr. 281 163,92
- Driftskontoen/folie kontoen pr. 31.12.2023 var kr. 74 698,67
- Lånekonti konto nr. 1080.8134.30 Gjeldsbrevlån kr. 2 392 989,00

Vedlikehold

- Steinsettingen ved inngangspartiene ble avsluttet våren 2022, men fortsatt gjenstår arbeider med asfaltering ut mot Edv. Eriksens gate og en god avslutning ved gangveien ved leilighet 14A.

Møter /Arrangement

Styret har avholdt styremøter:

- 03.04.2023
- 20.04.2023
- 12.07.2023
- 04.08.2023
- 19.10.2023
- 27.11.2023
- 10.12.2023

Det ble avholdt ekstraordinær Generalforsmaling 11.01.2023

Det ble avholdt Generalforsamling den 11.05.2023.

Boccia-turneringen den 20. august

Vinneren ble Thomas Bråthen. Gratulerer!

For styret

Anita Holen

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-303/154, Edvard Eriksens gate 14E, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	06.05.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	06.05.2024	Vær oppmerksom
Kvikkleire	06.05.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	06.05.2024	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	4.6 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	145.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	6.1 km
Forurenset grunn	15.04.2024	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.05.2024	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.05.2024	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	06.05.2024	Ikke funnet	105.1 km
Stormflo	06.05.2024	Ikke funnet	0.35 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:	06.05.2024			
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.

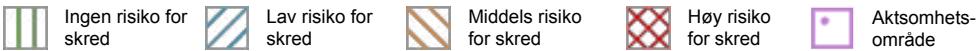
Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	06.05.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

06.05.2024

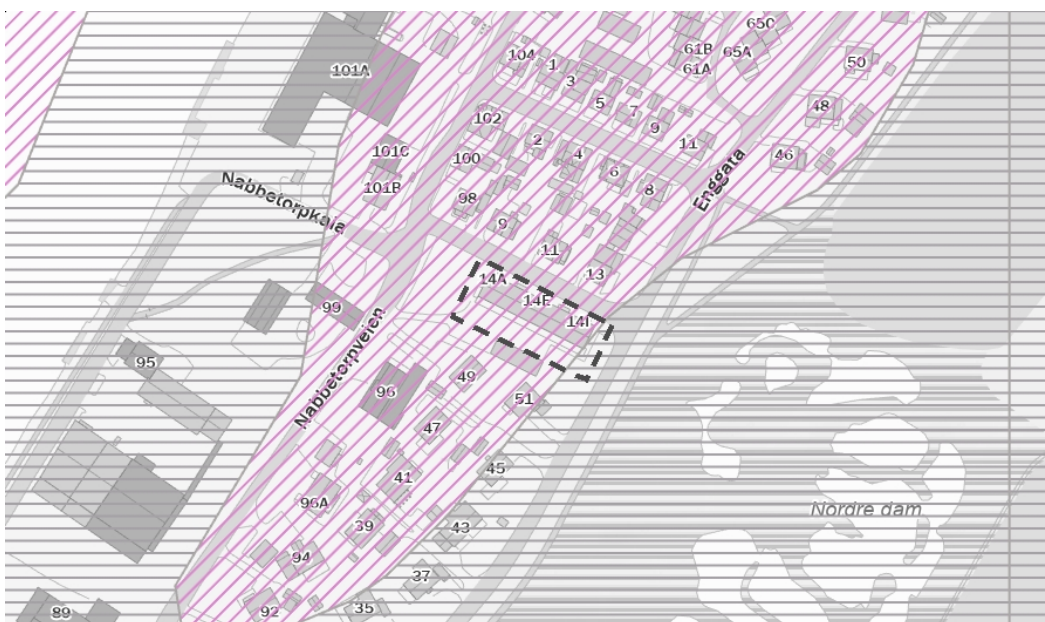
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet 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)

Støysoner

Sist sjekket:	06.05.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnettrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



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

Eiendomsrapport for 303 / 154 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Edvard Eriksens gate 14E, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/154/0/0

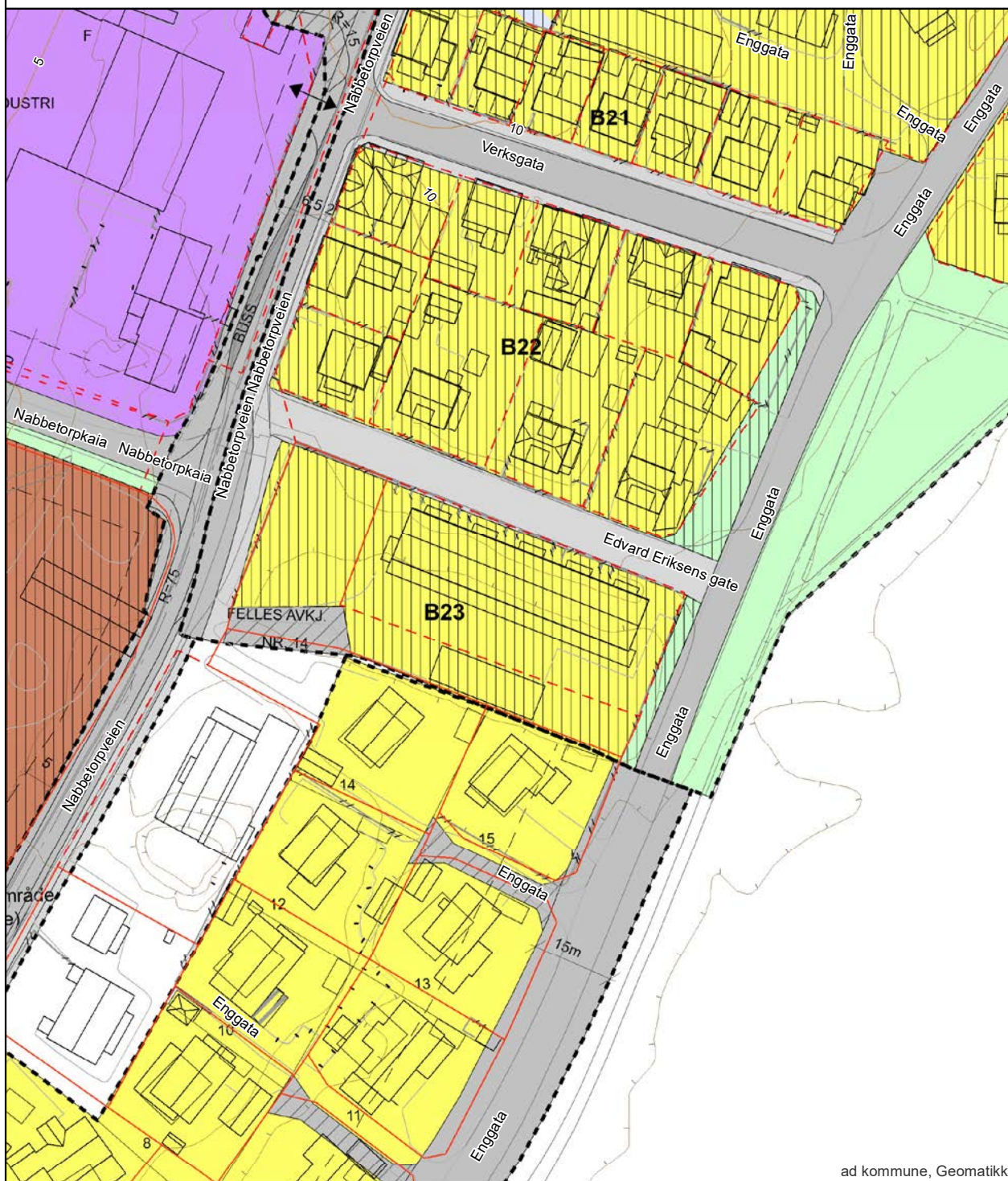
Skala: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-13



Planident: 336
Ikrafttredelsesdato: 30.1.1992
Plannavn: Nabbetorp

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Edvard Eriksens gate 14E, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/154/0/0

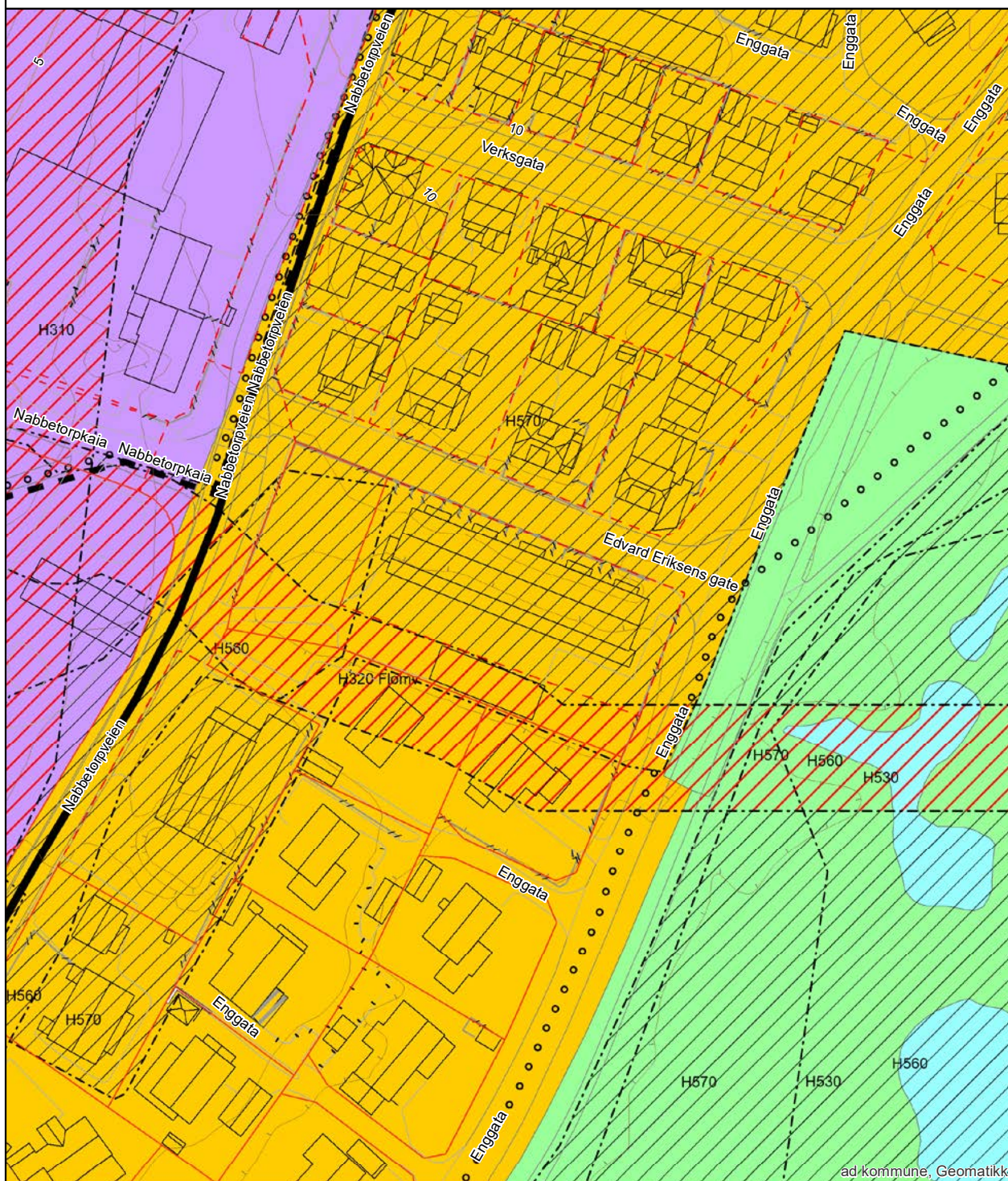
Skala: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-13



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: Edvard Eriksens gate 14E, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/154/0/0

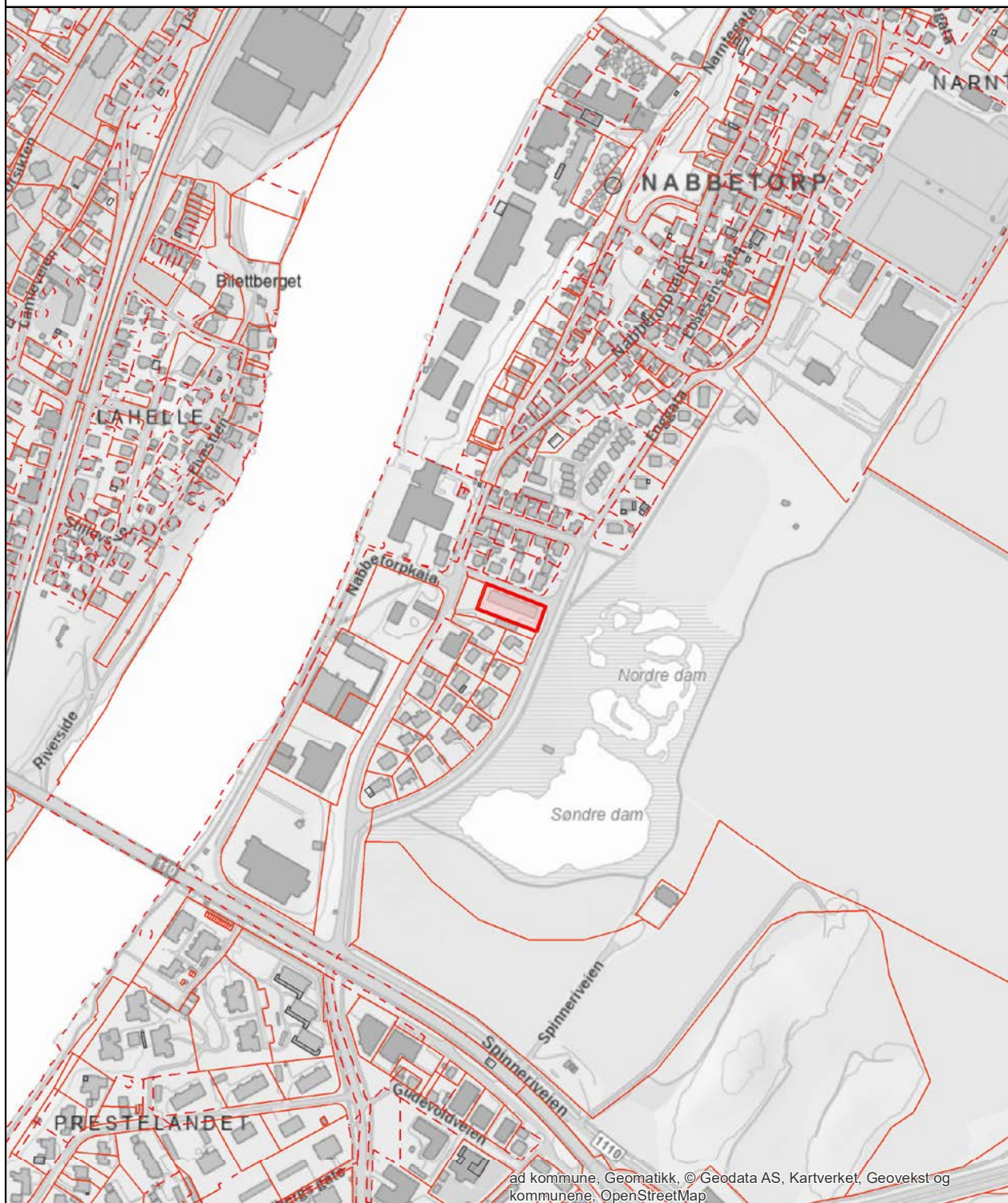
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-05-13



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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NABBETORP

§ 1: REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for et området avgrenset som vist på reguleringsplan i mål 1:1000.
Reguleringsplanen er datert: Planavdelingen, Fredrikstad kommune 1.april 1988. Revidert 1. gang 18.01.89.

§ 2: REGULERINGSPLANENS FORMÅL

Området er regulert til bevaring. Reguleringsplanen skal sikre at den eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur bevares ved:

- At området overveiende anvendes til boligformål.
- At eksisterende bebyggelse med tilhørende omgivelser, samt bebyggelse av særlig arkitektonisk verdi bevares.
- At ny bebyggelse får en plassering, utforming og et materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjon, eller at ny bebyggelse på annen måte ved sin arkitektoniske utforming og innpassing medvirker til å opprettholde karakteren av det eksisterende miljø.

§ 3: OMRÅDETS ANVENDELSE

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde.
Trafikkområde.
Friområde.
Spesialområde.
Fellesområde.

For områdene gjelder, at boligområdene kun må benyttes til boligformål. Der reguleringsplanen angir blandet bolig og næringsformål, må det kun oppføres eller innrettes bebyggelse til beboelse og servicevirksomhet. Etablering av ny næring og industri, eller omlegging av eksisterende, som kan defineres som bruksendring, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Der reguleringsplanen angir industri, må det ikke oppføres bygninger til, eller ombygges til boliger.

§ 4: BYGGEOMRÅDE, INDUSTRI, KONTOR OG LAGER.

I område utlagt til næring, skal endring av eksisterende bygninger. oppføring av nye eller andre bygningsmessige forandringer skje på en slik måte, at bebyggelsens ytre fremtreden, materialvalg, takform m.m. er i samsvar med den eksisterende bebyggelse i planområdet.
Det opparbeides nødvendige oppholds- og parkeringsarealer på egen tomt for bedriftens ansatte før ombygde eller nybygde bygninger tas i bruk.
Endringer må ikke medføre økte miljømessige belastninger. Det påhviler byggherren å dokumentere dette på forhånd.

For område I 1 må det kun foretas tynning av skog og annen skjøtsel som er nødvendig for å vedlikeholde bevoksning av trær og busker på skråningen mellom flat mark og tomtegrense mot bebyggelse i hele dennes lengde.

§ 5: TRAFIKKOMRÅDER.

Hvor planen viser gate, fortau, gatetun, parkering, felles adkomst, lekeplass, park eller lign., må arealene ikke anvendes til andre formål.

§ 6: FRIOMRÅDER.

Det skal opparbeides utendørs oppholdsarealer til områdets beboere i form av lekeplass og park.

§7: SPESIALOMRÅDER.

BEVARING.

- 7.1 Bebyggelsens omfang.
Bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger i 1 - 1 1/2 etasje. og med en husdybde på mellom 6 m. og 8 m. Bygninger legges opp til gatelinje med mønet parallelt med gaten. Bygningens totale volum og målestokk skal være i harmoni med områdets øvrige bebyggelse.
Bygningens fasadehøyde må ikke overstige 3,5 m, og bygningens totale høyde må ikke overstige 7,5 m. Uthus/garasje må kun oppføres i 1 etasje og fortrinnsvis plasseres mot tomtgrense til nabo.
- 7.2 Bebyggelsens utforming og fremtreden.
Takene skal være symmetriske saltak og ha en vinkel på mellom 35 grader og 45 grader mot horisontalplanet. Yttervegger, vinduer, takutheng, arker, piper m.m. skal ha en utforming, detaljering og et materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjon eller opprinnelige utførelse. Takflaten skal være tekket med vingetegl, sementtaksten, skifer eller papp.
Uthus/garasje kan ha ensidig helling på takflaten, mellom 30 grader og 40 grader, på tvers av uthusets lengderetning, mot egen tomt.
Største høyde må ikke overstige 4,5 m.
- 7.3 Bevaring av stedstypisk bebyggelse (vist med omriss på planen).
Bygninger. uthus, gjerder m.m. må ikke rives, ombygges eller på annen måte endres uten at det skjer i overensstemmelse med reguleringsbestemmelsene, og med bygningsrådets godkjennelse.
Eksisterende bebyggelse skal ved ombygging, tilbygging eller annen bygningsmessig forandring, utskiftning av vinduer, panel, takmateriale m.m., søkes mest mulig tilbakeført til opprinnelig utseende.
Stedstypisk bebyggelse skal være normgivende for området.
- 7.4 Ny bebyggelse.
Ny bebyggelse skal følge foranstående bestemmelser med mindre det på annen måte ved sin arkitektoniske utforming og tilpassing medvirker til å opprettholde karakteren av det eksisterende bygningsmiljø.
- 7.5 Bygninger som reguleres til blandet bolig og næring, kan tillates innrettet til mindre virksomhet i 1. etasje, når denne virksomhet ikke er til ulempe for beboerne og strøkets særegne karakter. Bruksendring, skilt og annen reklamebruk skal godkjennes av bygningsrådet.
- 7.6 Park og lekeplass skal være offentlige arealer hvor spesielt vegetasjon skal bevares. Vegetasjon mot Glomma skal bevares for å gi et uendret uttrykk mot elven.

SMÅBÅTHAVN

- 7.8 Eksisterende bruk av arealer til småbåthavn og båtopplag reguleres til spesialområde småbåthavn og båtopplag, med snuplass for lastebil, plass for opptaging og sjøsetting av båter og nødvendige installasjoner av redskaper hertil.

8 FELLESBESTEMMELSER

- 8.1 Hager, trær, gårdsplasser og gjerder. Eksisterende trær skal søkes bevart. Inngjerding av tomtene skal anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

Godkjent Bystyret : 30.01.92



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H435	Hensynssone ras- og sliedfare
	H436	Hensynssone formfare
	H437	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H438	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450	Hensynssone landbruk
	H451	Hensynssone friluftsliv
	H452	Hensynssone landskap
	H453	Hensynssone naturmiljø
	H454	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H470	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H471	Båndlegging etter lov om naturvern
	H472	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H410	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREA FORMULA

BERYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

BRUK OG VERDI AV LØP OG KASSADIAL MED FILMFLERNE STRANDGJØNE				Regulering 2019	Regulering 2020	Regulering 2021
1. Skilting og vegmarkering	2000	Skilting				
2. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
3. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
4. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
5. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
6. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
7. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
8. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
9. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
10. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
11. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
12. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
13. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
14. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
15. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
16. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
17. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
18. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
19. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
20. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
21. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
22. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
23. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
24. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
25. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
26. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
27. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
28. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
29. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
30. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
31. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
32. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
33. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
34. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
35. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
36. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
37. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
38. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
39. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
40. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
41. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
42. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
43. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
44. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
45. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
46. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
47. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
48. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
49. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
50. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
51. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
52. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
53. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
54. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
55. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
56. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
57. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
58. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
59. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
60. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
61. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
62. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
63. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
64. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
65. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
66. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
67. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
68. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
69. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
70. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
71. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
72. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
73. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
74. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
75. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
76. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
77. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
78. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
79. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
80. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
81. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
82. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
83. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
84. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
85. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
86. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
87. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
88. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
89. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
90. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
91. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
92. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
93. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
94. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
95. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
96. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
97. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
98. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
99. Løp og vegmarkering	2000	Løp				
100. Løp og vegmarkering	2000	Løp				

HFNSYNCSOMFE

FLAYER...

[illegible]

 Planeringsplaner under arbete



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible]

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Oversiktskart



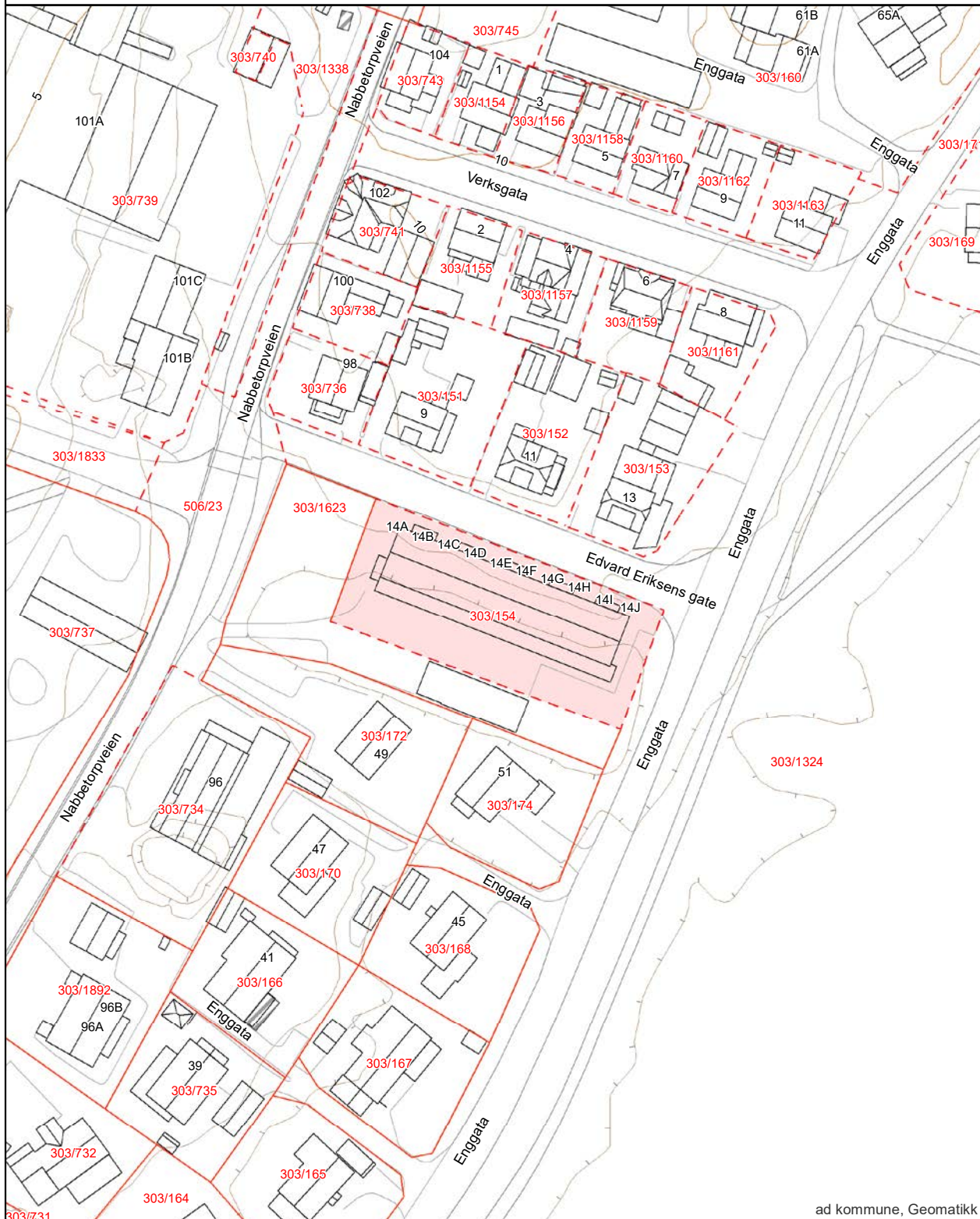
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Edvard Eriksens gate 14E, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/154/0/0

Skala: 1:1000
Leveransdato: 2024-05-13



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Edvard Eriksens gate 14E, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/154/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-13



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

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1500.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565320.13721	612319.286194	Ikke spesifisert	0.64	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6565320.36474	612318.693631	Ikke spesifisert	59.37	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	21	0
3	6565340.97419	612263.042811	Ikke spesifisert	25.5	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
4	6565364.86512	612271.896137	Ikke spesifisert	59.83	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
5	6565343.30452	612327.682971	Ikke spesifisert	24.65	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	21	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/154/0

Bruksnavn	EDV ERIKSENSGATE 14	Beregnet areal	1 500.9
Etablert dato	26.06.1950	Historisk oppgitt areal	1 524.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
AS Gudeberg Boligselskap 1	932671271	H - Hjemmelshaver		Edvard Eriksens gate 14C	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	20.06.2014	20.06.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering	26.06.1950			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		1 500.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6272975	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 6272975: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	900.0
Antall boenheter	10	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	900.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.11.1949	15.11.1949

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	0	0	
B - Bolig	H0101	90.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	10	900.0	0.0	900.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Edvard Eriksens gate	14A		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Edvard Eriksens gate	14B		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Edvard Eriksens gate	14C		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Edvard Eriksens gate	14D		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Edvard Eriksens gate	14E		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Edvard Eriksens gate	14F		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Edvard Eriksens gate	14G		1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Edvard Eriksens gate	14H	1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Edvard Eriksens gate	14I	1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Edvard Eriksens gate	14J	1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Edvard Eriksens gate 14E, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/154/0/0

Skala: 1:500
Leveransdato: 2024-05-13



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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/154/0/0

Eierrepresentant: As Gudeberg Boligselskap 1

Regningsmottaker: As Gudeberg Boligselskap 1

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	EDV ERIKSENSGATE 14	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	154	Oppgitt areal	1524 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1500,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 10)

Adresse	Edvard Eriksens gate 14A 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets	Nabbetorp	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Edvard Eriksens gate 14B 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets	Nabbetorp	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Edvard Eriksens gate 14C 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets	Nabbetorp	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Edvard Eriksens gate 14D 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets	Nabbetorp	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Edvard Eriksens gate 14E 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets	Nabbetorp	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Edvard Eriksens gate 14F 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets	Nabbetorp	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Edvard Eriksens gate 14G 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets	Nabbetorp	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Edvard Eriksens gate 14H 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets	Nabbetorp	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Edvard Eriksens gate 14I 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets	Nabbetorp	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Edvard Eriksens gate 14J 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets	Nabbetorp	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6272975	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		90

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
AS Gudeberg Boligselskap 1			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	10,00 1 løp	kr 377,00	01.07.2024	1/1	0	kr 4 713,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	10,00 Boehn.	kr 1 208,00	01.07.2024	1/1	0	kr 15 100,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	10,00 Boehn.	kr 1 932,00	01.07.2024	1/1	0	kr 24 150,00
60	ESkatt Bolig	11 945 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2024	1/1	0	kr 38 224,00
350	AKONTO AVLØP	1 084,00 M3	kr 28,23	01.07.2024	1/1	0	kr 38 252,00
250	AKONTO VANN	1 084,00 M3	kr 14,22	01.07.2024	1/1	0	kr 19 268,00
1130	RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 11 195,00	01.07.2024	1/1	0	kr 41 981,00
							kr 181 688,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23006526	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2023	2023	47	47
23006423	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2023	2023	123	123
23006513	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2023	2023	62	62
23006525	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2023	2023	34	34
23006524	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2023	2023	38	38
23006521	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	17.10.2023	2023	25	25
23006514	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2023	2023	24	24
23006522	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2023	2023	41	41
23006523	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2023	2023	19	19
23006512	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2023	2023	126	126



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	303	Bnr.:	154	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Edvard Eriksensgate 14 E					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 20.02.2013		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 07.12.2021		



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

As Gudeberg Boligselskap I

Edvard Eriksens Gate 14c

1636 Gamle Fredrikstad

Adresse: Edvard Eriksens Gate 14 E (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6272975
Eiendom: 303 / 154 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 20.02.2013
Hyppighet: Hvert 4. år

Dato: 15.05.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Cato Eriksen
Avtale nr: 15713

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

Avvik røykløp:

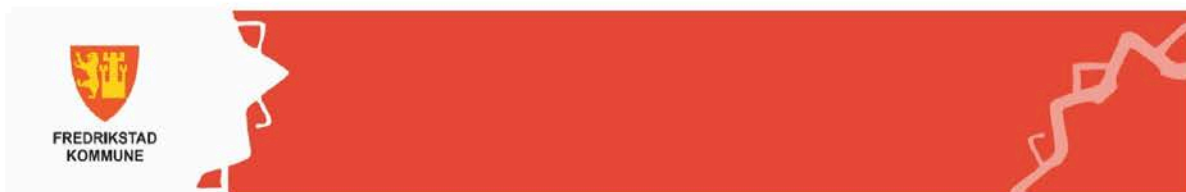
Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

- 1 Innekledd skorstein

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

OBS !

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 21. mai 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 303 Bruksnr.: 154 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Edvard Eriksens gate 14E, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Fredrikstad kommune

Adresse: Nygaardsgata 16, Postboks 1405, 1602
FREDRIKSTAD
Telefon: 69 30 60 00

Utskriftsdato: 13.10.2016

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0106 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 154

Adresse: Edvard Eriksens gate 14J, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Referanse: 120/3001961/108-16-0229 Edvard Eriksens Gate 14 J

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 154	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Edvard Eriksens gate 14E ▼		
Areal:	ca. 1500.9 m² *	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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Flomv 560 - Hensyn naturmiljø, H560 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 336 Nabbetorp	Formål: 661 - Bevaring av bygninger 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: januar 30, 1992
Reguleringsbestemmelser: Regbest336_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

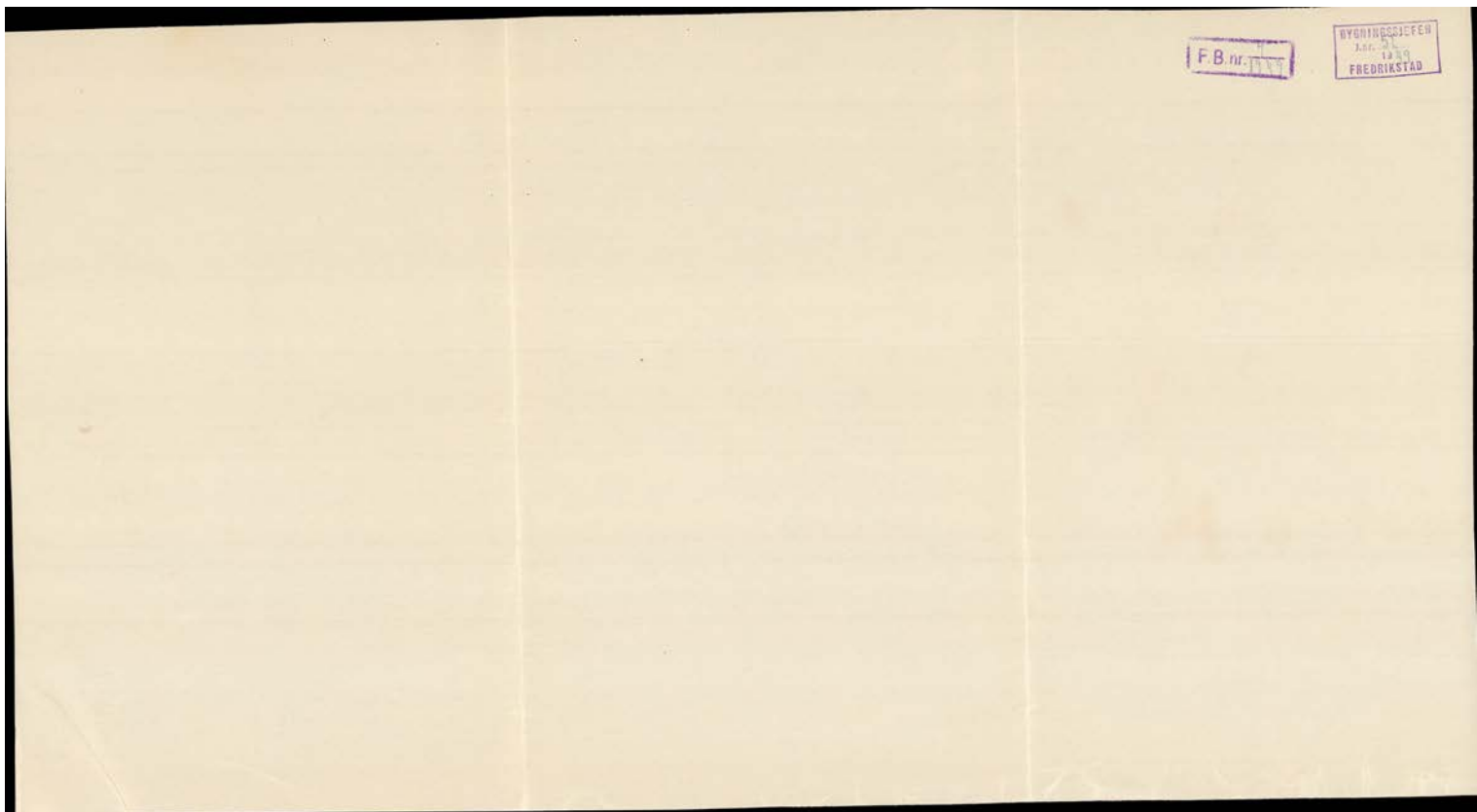
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 22.05.2024



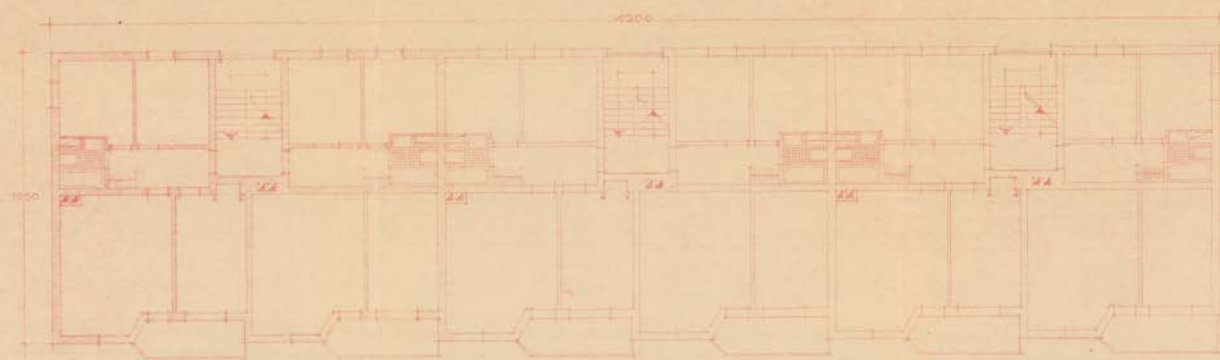
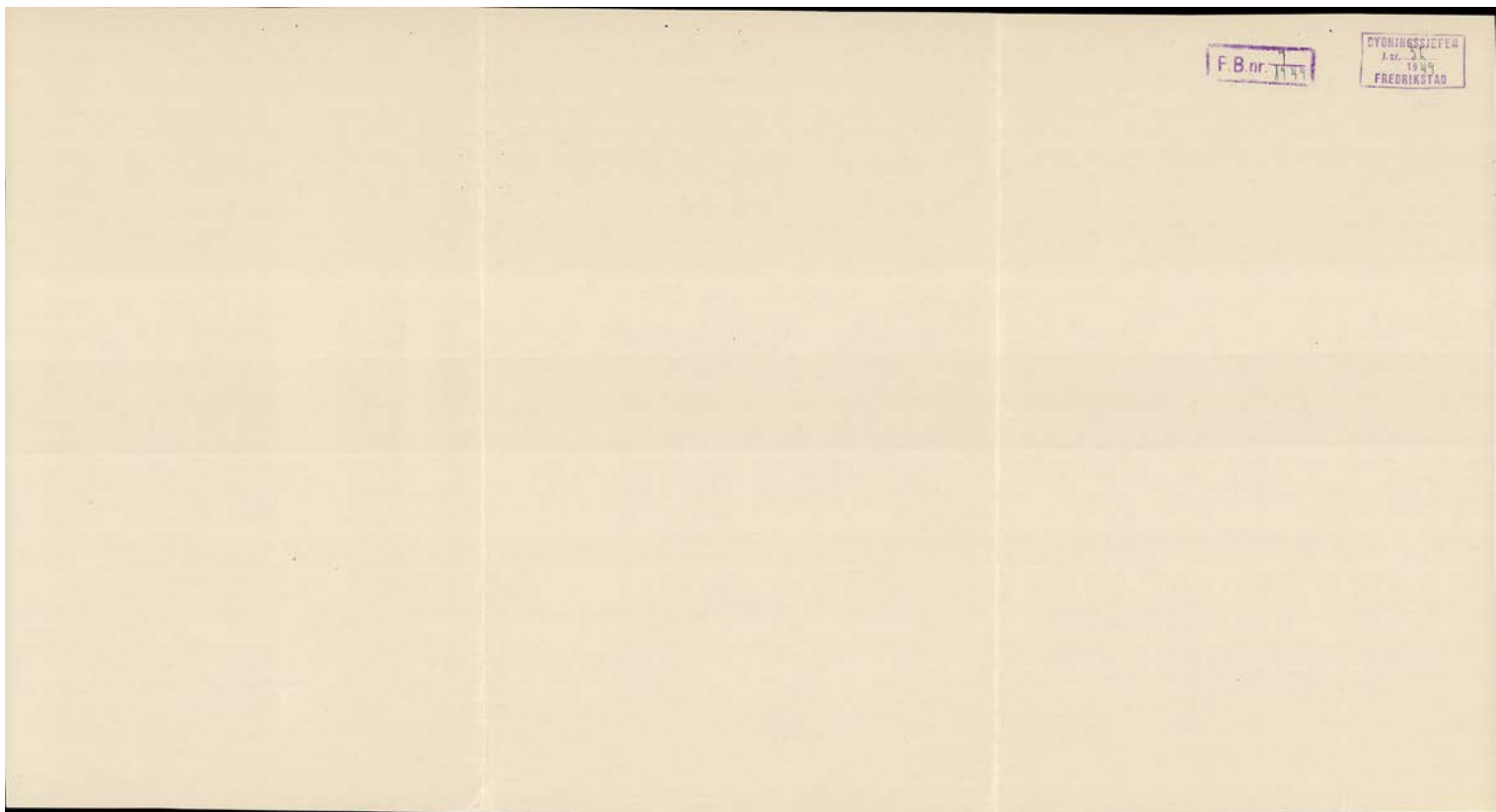
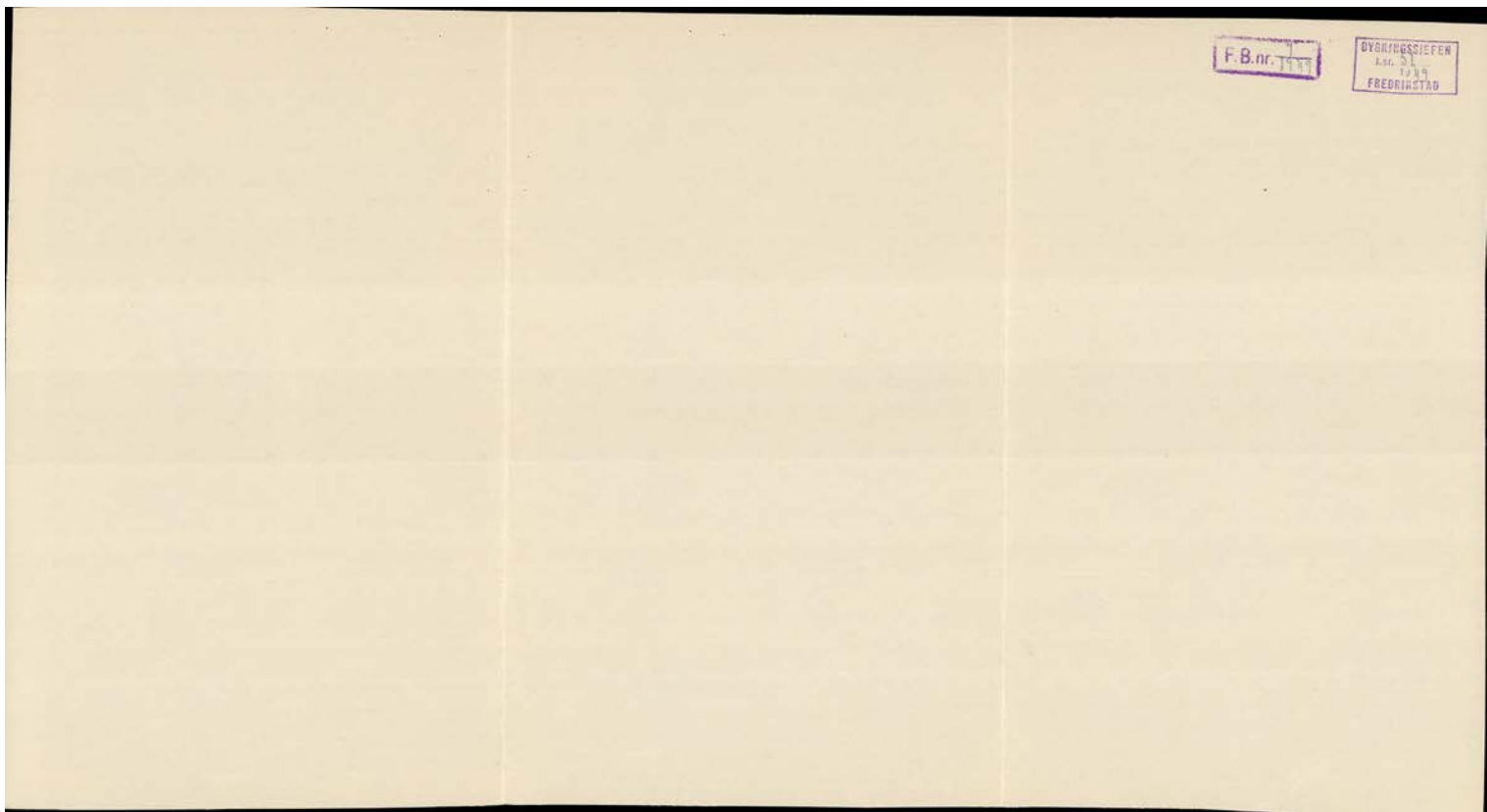


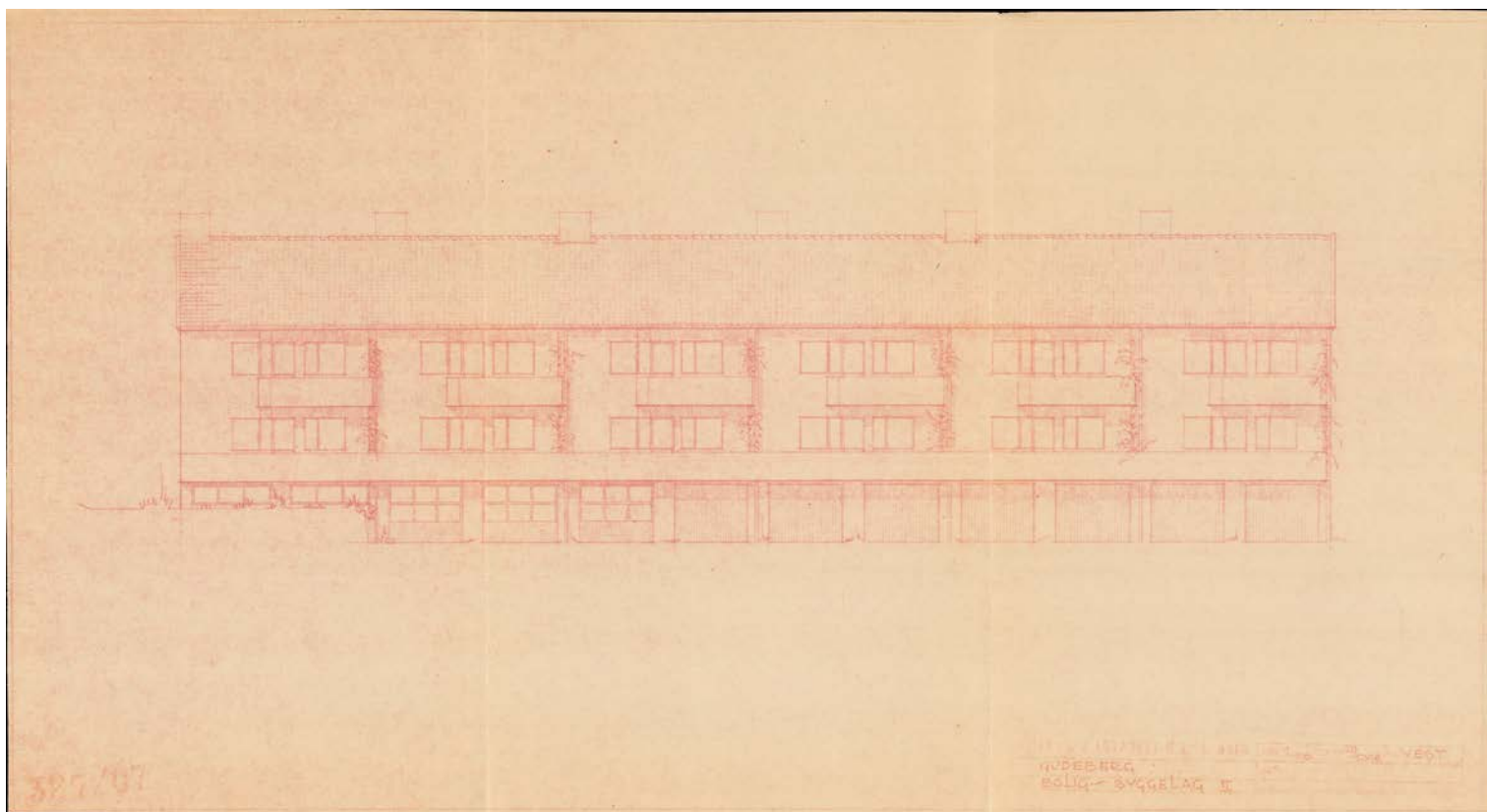
Рис. 1. План 1-го этажа.

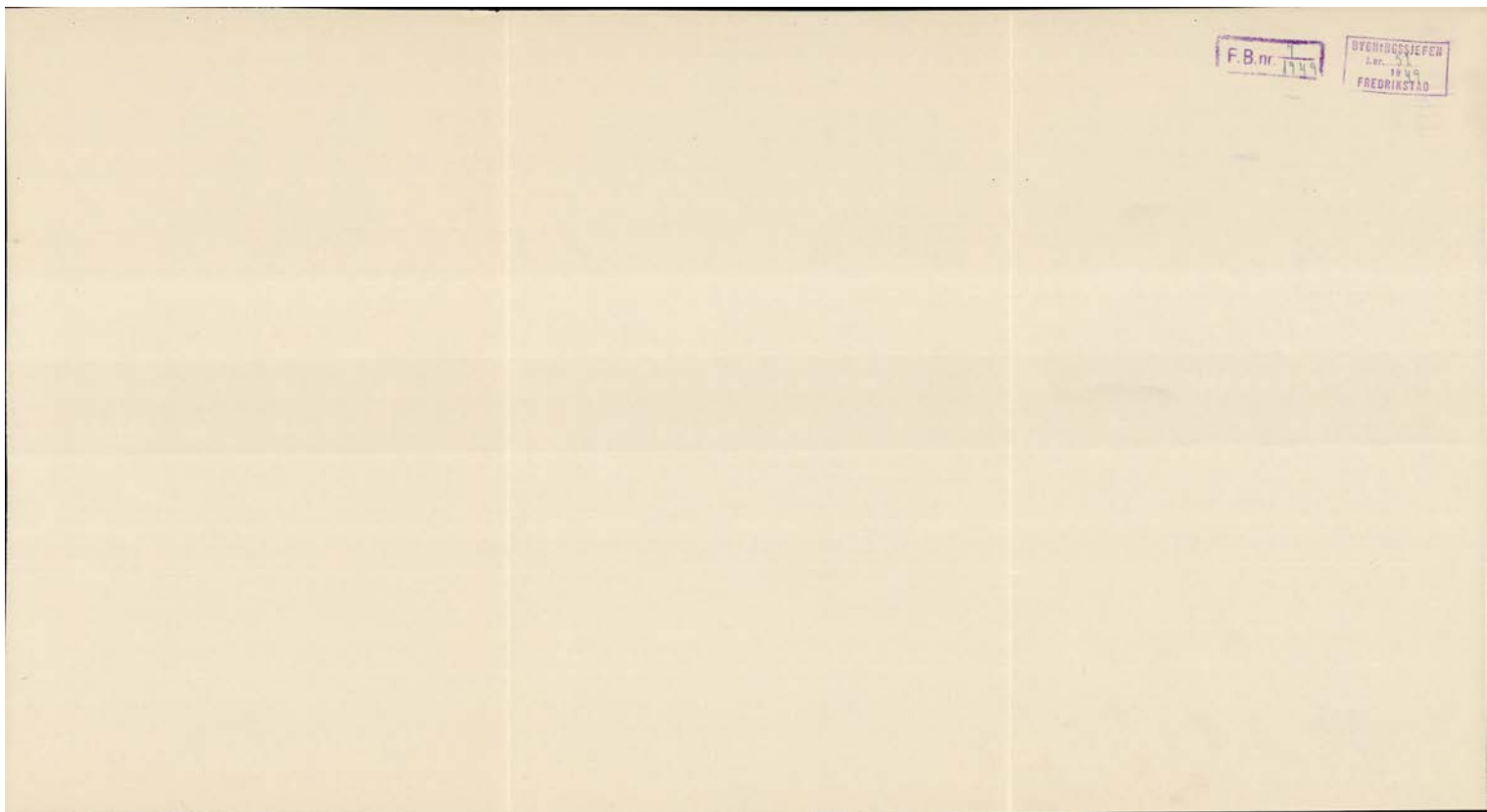
Все помещения для хранения и складов.

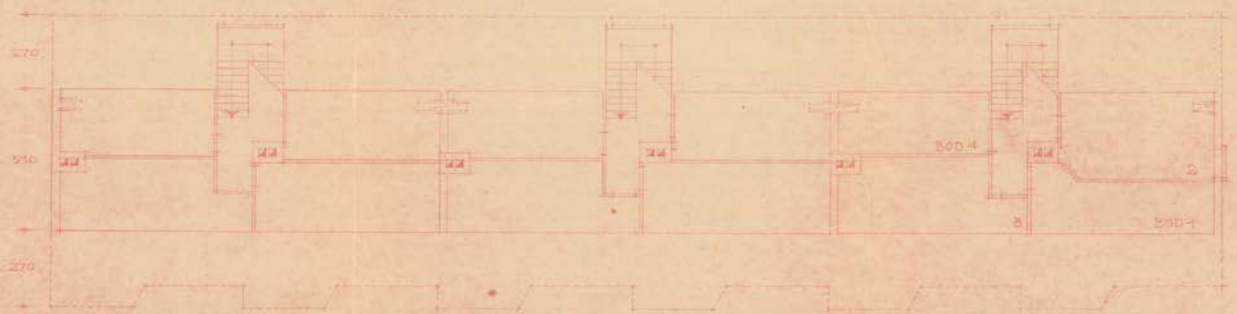
План 1-го этажа 1-го корпуса
 1-й корпус
 1-й этаж





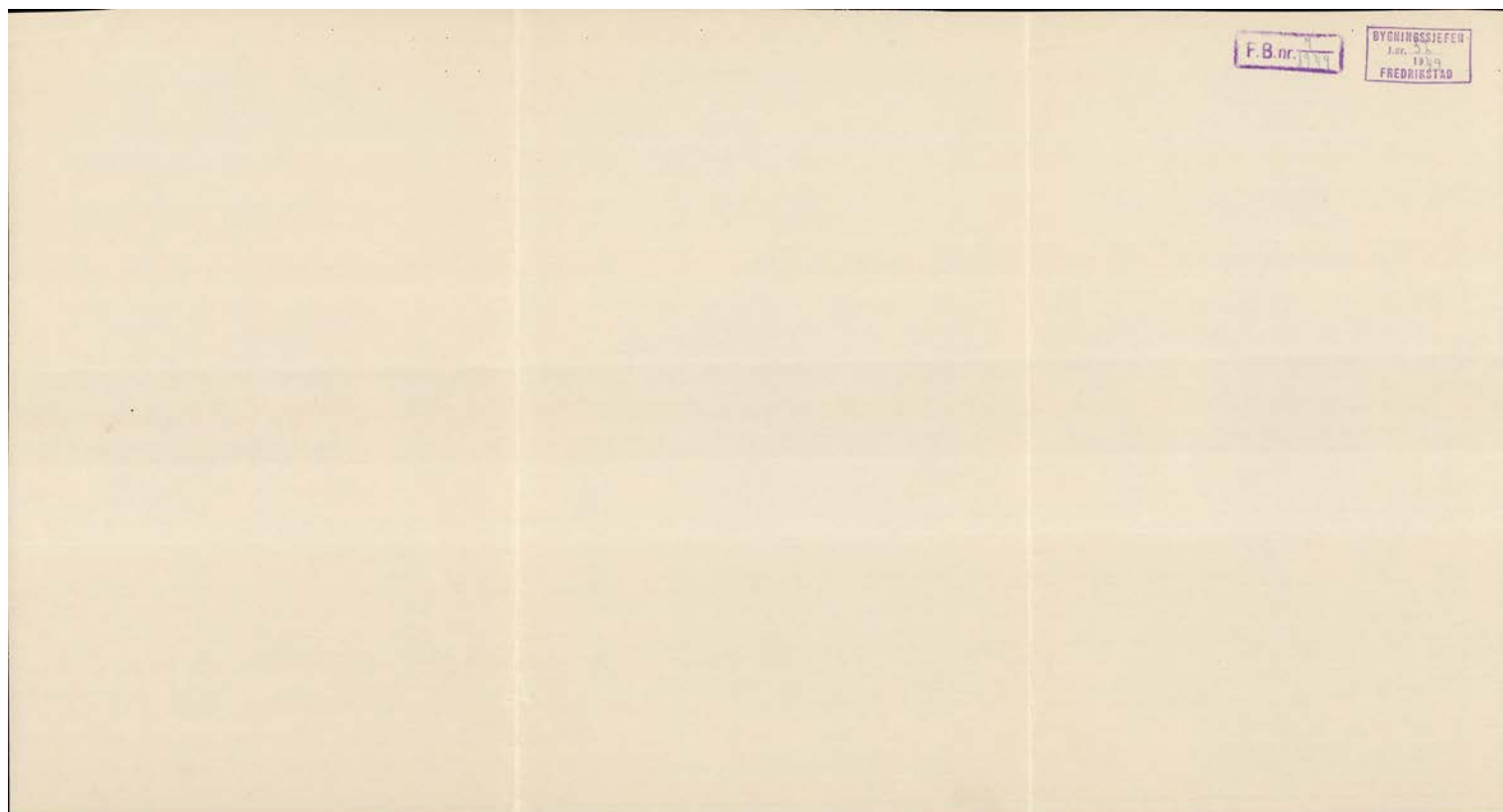


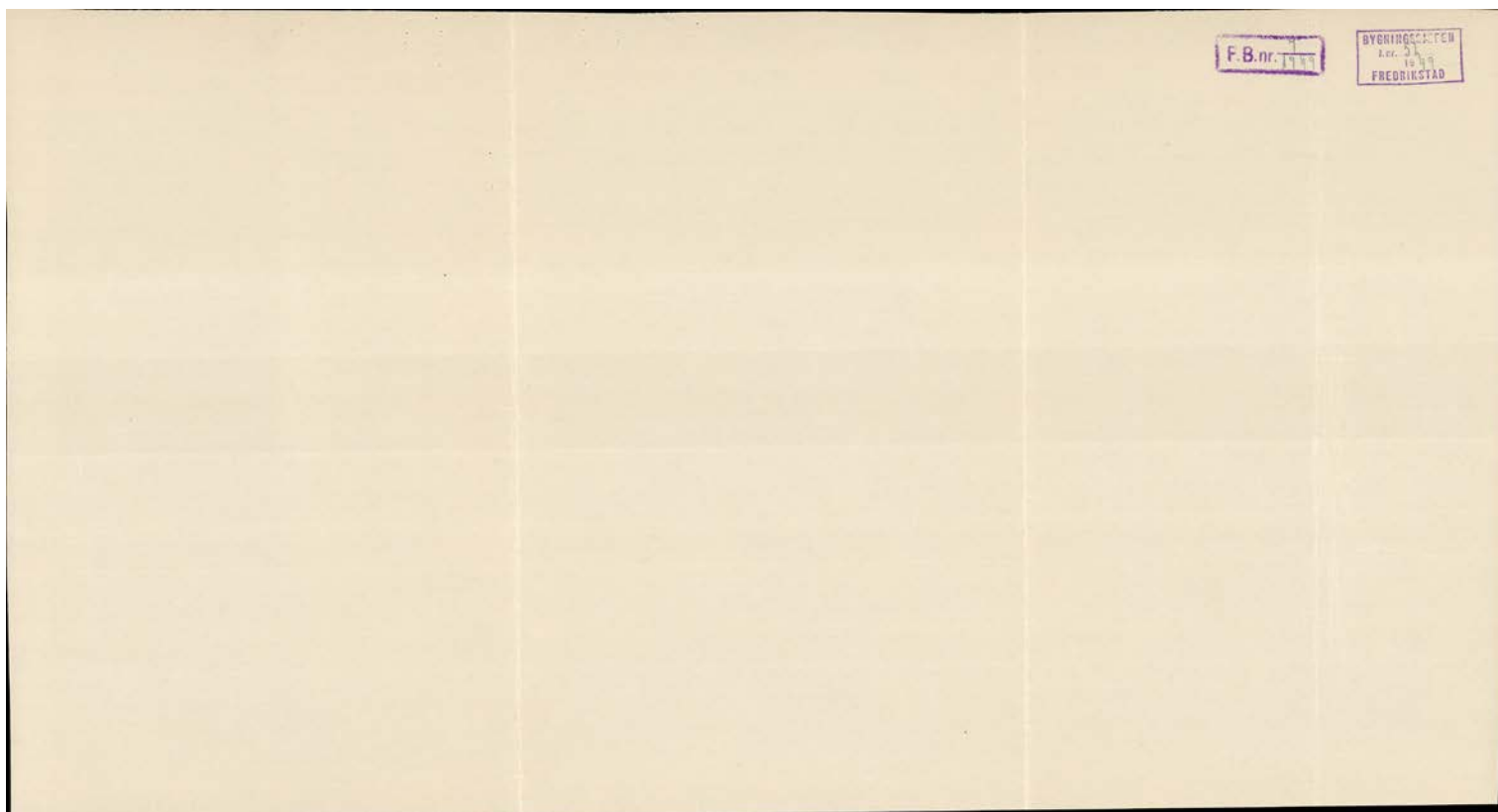


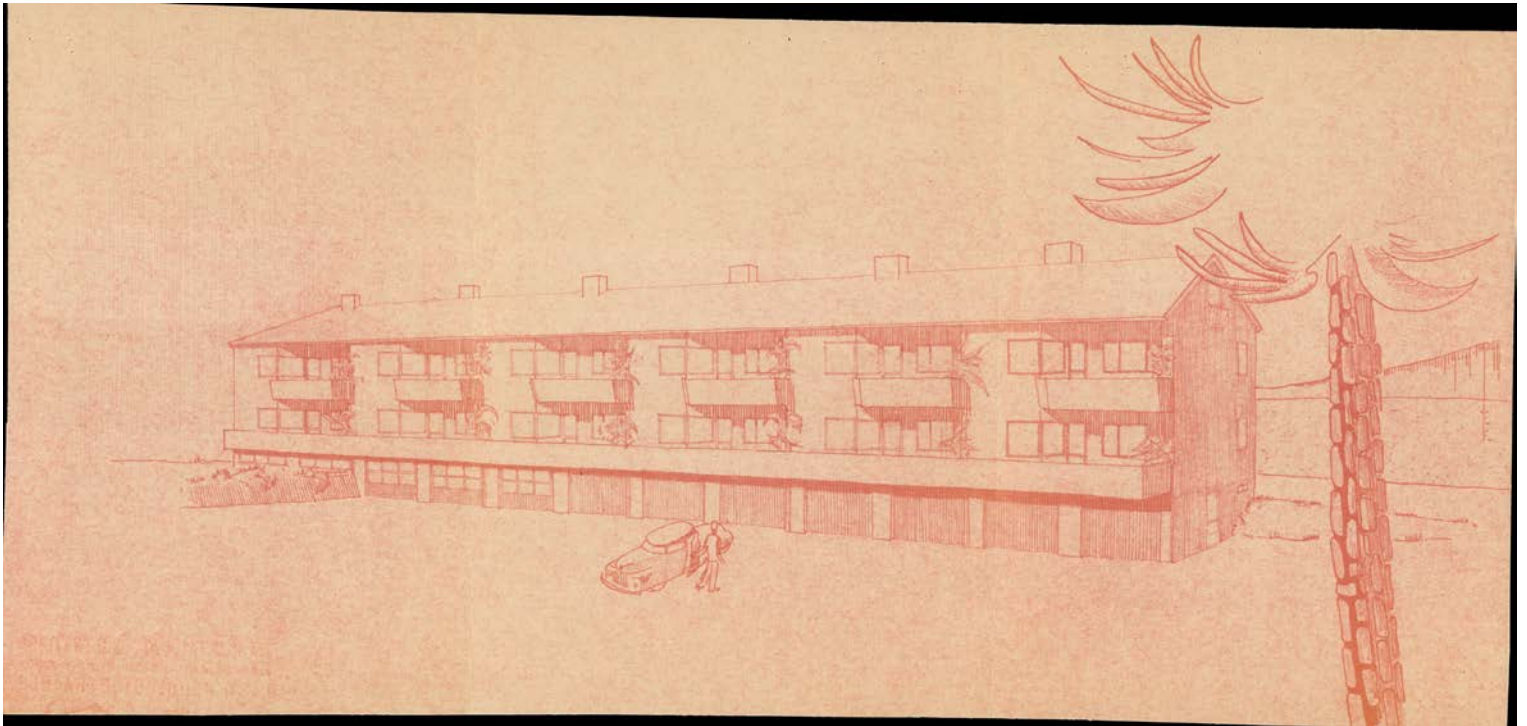


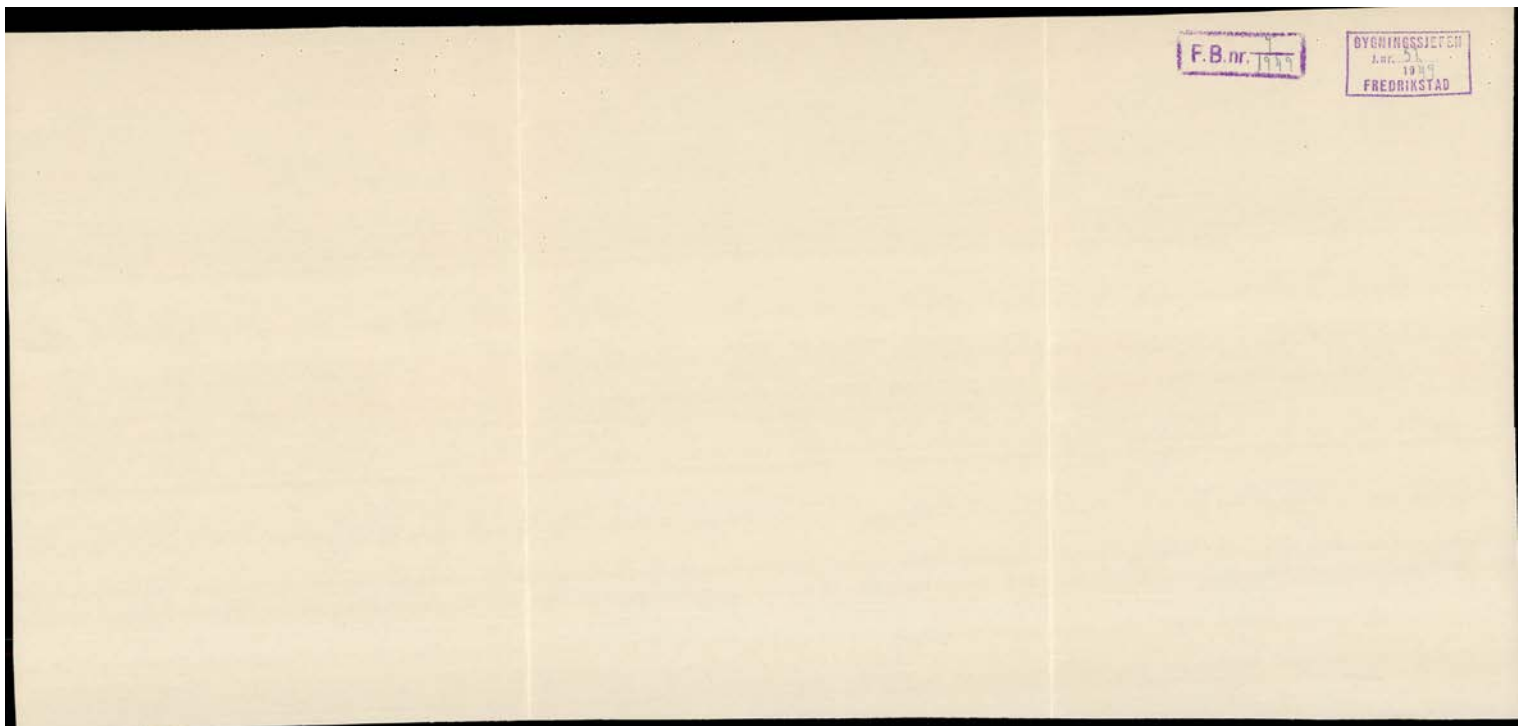
327/04

BYGGNADEN I NORDEN	1911
GODEBERG	1911
BYGG- BYGGELAG I	1911









År 1949 den 26. oktober holdtes en lovlig oppmålingsforretning over en parsell av lk.nr. 54^x, 55^l samt over en parsell av lk.nr. 50^b, 54^j, begge østre Fredrikstad. Parsellene er sammenføyet og gitt nytt nr. Edv. Eriksens gt. 14.

Fester : Gudeberg Boligselskap.

Forretningen ble administrert av undertegnede og utførtes etter bemyndigelse av Bjørn Andersen i overvær av vitnet Gunnar Hofstad, og alle vedkommende var gitt lovlig varsel i henhold til berammelse løpenr. 2824, datert 25. 10. 1949.

Etter at grensene var utstukket, ble disse målt og framgår av hosstående kart i målestokk 1:200.

Areal av lk.nr. 54 ^x , 55 ^l :	1105,2 m ²
Areal av lk.nr. 50 ^b , 54 ^j :	418,8 "
Samlet areal	1524,0 m ²

Da ingen forlangte noe tilføyet om grensene, ble forretning sluttet.



Th. Dannevig
(sign.)

Kartvitne:
Gunnar Hofstad
(sign.)

Bjørn Andersen
(sign.)

Gebyr kr. 25.00
betalt
Th. Dannevig
(sign.)

Riktig avskrift bevitnes:

[Handwritten signature]

(Se skemaløypen)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Edvard Eriksens gate 14E
1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Oppdragsnummer: 1111240074

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

27.05.2025

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