

The image shows a bright, modern living room. The ceiling is made of white horizontal wood slats. A large, circular yellow light fixture is mounted on the ceiling. The walls are a neutral, light brown color. In the center, there is a white door leading to a staircase with wooden railings. To the right of the door, a framed picture of sunflowers hangs on the wall. Below the picture is a black wood-burning stove with a glowing orange fire inside. To the left, a dining table with a light wood top and dark legs is partially visible, along with black leather chairs. On the right side, a wooden cabinet with a glass door is visible. The floor is made of light-colored wood. The overall atmosphere is warm and contemporary.

aktiv.

Edvard Eriksens gate 14E, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

**Romslig rekkehus over 4 etasjer |  
UTLEIEMULIGHETER | 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, 1607 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 kvm  
**Tomtstr.:** 1500 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 303, bnr. 154  
**Oppdragsnr.:** 1111240074

# Romslig rekkehus over 4 etasjer | UTLEIEMULIGHETER | Solrike uteplasser og

Et romslig og familievennlig rekkehus med fleksible løsninger og gode utleiemuligheter. Boligen går over fire etasjer og har en gjennomtenkt planløsning med fine soner for både sosialt samvær og privatliv.

1. etasje byr på åpen stue, spisestue og kjøkkenløsning med nytt gulv og utgang til solrik, sydvestvendt veranda på ca. 13 kvm.

I 2. etasje finner du tre soverom og bad, samt adkomst til loftsstue (ikke godkjent for varig opphold).

Underetasjen tilfører boligen en verdifull bonus med stue, bad/vaskerom og egen utgang. Den adskilte løsningen gir fleksible bruksmuligheter – enten du ønsker utleiemuligheter, en privat sone for tenåringer eller et komfortabelt område for overnattende gjester.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Budskjema .....	146

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 147 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 162 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 47 kvm Vindfang , Stue/kjøkken , Bad , Gang , Bod , Bod 2

BRA-e: 15 kvm Garasje

#### 1. etasje

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

#### 2. etasje

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

#### 3. etasje

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1500 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellesarealet er opparbeidet med stor gruset gårdsplass med garasjeanlegg og område med gress som inneholder 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-/sykkelavstand 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 fergeren 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 rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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.

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.

### **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 varmpumpe. 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.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

### **Innhold**

U. etasje: Innredet garasje brukt som 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: Lagerrom innredet som Loftstue. (Endringene er ikke omsøkt og godkjent som rom til varig opphold)

### **Standard**

Romslig rekkehus over fire etasjer – nytt gulv i 1. etasje og hybel med egen inngang

Her får du en innholdsrik og fleksibel bolig som passer like godt for barnefamilien som for deg som ønsker ekstra inntektsmulighet. Rekkehuset går over hele fire etasjer og byr på en gjennomtenkt planløsning med flere soner for både privatliv og sosialt samvær.

I 1. etasje finner du boligens naturlige samlingspunkt – kjøkken og stue i åpen og sosial løsning. Det er lagt nytt gulv i etasjen, noe som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Her er det rikelig med plass til både romslig spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik, sydvestvendt veranda på ca. 13 kvm – et herlig uterom hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssolen, enten det er hverdagsmiddag ute eller hyggelige sammenkomster med venner.

I 2. etasje ligger tre gode soverom og bad – en praktisk og familievennlig løsning med plass til både barn, hjemmekontor og gjester. Fra hovedsoverommet er det adkomst til boligens loftsetasje (ikke godkjent for varig opphold), som i dag benyttes som loftsstue.

Underetasjen tilfører boligen en verdifull bonus med stue, bad/vaskerom og egen utgang. Den adskilte løsningen gir fleksible bruksmuligheter – enten du ønsker en attraktiv utleiedel, en privat sone for tenårungen eller et komfortabelt område for overnattende gjester.

Dette er en bolig som gir deg mer enn bare gode kvadratmeter – her kombineres romslighet, smarte løsninger og mulighet for ekstra inntekter, samlet i én og samme eiendom.

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. Bruksslitasje anses som normal med hensyn til alder.

Eier har skiftet laminat gulv i 1.etg i 2026.

Skiftet sanitært utstyr på badrom i 2025.

#### 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 dørbled.

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 ventilering fra kjøkkenet.

#### 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 tekking 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 U1, 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 underbalkonger: Terrassebord har behov for vedlikehold.
- 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.
- 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.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige. 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 traue som vvb er plassert i, men uten sluk. Avløp ført frem til vvb, men ikke tilknyttet denne.
  
- Kjøkken i kjeller, avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke utført ventilator med avtrekk.
  
- Bad i kjeller, overflater vegger og himling: Flislegging er ikke utført av fagmann og fremstår svært dårlig utført.
  
- Bad i kjeller, overflater gulv: Flislegging er ikke utført av fagmann og fremstår som svært dårlig utført. Stedvis noen løsnet mosaikk.
  
- Bad i kjeller, sluk, membran og tettesjikt: Ingen synlig membran/membranmansjett i sluk.
  
- Bad i kjeller, sanitærutstyr og innredning: Det er registrert skader og svelling på innredning.
  
- Kjøkken i 1. etasje, overflater og innredning: Kjøkkeninnredning har en enkel eldre standard og er derfor moden for utskiftning.
  
- Kjøkken i 1. etasje, avtrekk: Kjøkkenventilator er moden for å skiftes samtidig med innredning.
  
- Våtrom 2. etasje, overflater vegger og himling: Panelplater er ikke ett egnet produkt i

våtsonene på baderom.

- Våtrom. 2. etasje, 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. Flisleggingen er ufagmessige utført.

- Våtrom. 2. etasje, sluk, membran og tettesjikt: Ingen synlig membran mansjett i sluk, ukjent om baderommet er utført med tettsjikt.

- Våtrom. 2. etasje, ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen tilluft til baderommet.

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 retningsavvik. I 1.etg og u.etg er det målt 10-12mm retningsavvik på de rommene det ble utført stikkontroll.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

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.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.  
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige 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.

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 og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 50544508

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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.

### **Informasjon om strømforbruk**

Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Aksjelaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 3 230 000

### **Omkostninger kjøper**

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)

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 803 691 for år 2022

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 054 024 for 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 om 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. 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.

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 finansert 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 (enkeltpersoner) 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 gårds plass.

### **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:

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, gårdsplasser 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

### **Kjøpsbetingelser**

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 tinglysning 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.

### **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.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

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](http://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.

### **Andre forsikringer**

Alle forsikringspremier av private garasjeplasser på felles gårds plass skal være innbetalt innen 31. mars hvert år.

Pol. nr. 51014693 gjelder frittstående garasjer på felles tomt tilhørende boligselskapet, Hoved-/ terminforfall 01.01

### **Meglers 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.

### **Ansvarlig megler**

Eirik Rotegård Rønning  
Eiendomsmegler  
[eirik.rotegard.ronning@aktiv.no](mailto:eirik.rotegard.ronning@aktiv.no)  
Tlf: 907 13 404

### **Ansvarlig megler bistås av**

Eirik Rotegård Rønning  
Eiendomsmegler  
[eirik.rotegard.ronning@aktiv.no](mailto:eirik.rotegard.ronning@aktiv.no)  
Tlf: 907 13 404

Andreas Strandli-Halvorsen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no](mailto:andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no)  
Tlf: 928 96 443

### **Oppdragstaker**

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

**Salgsoppgavedato**

04.03.2026



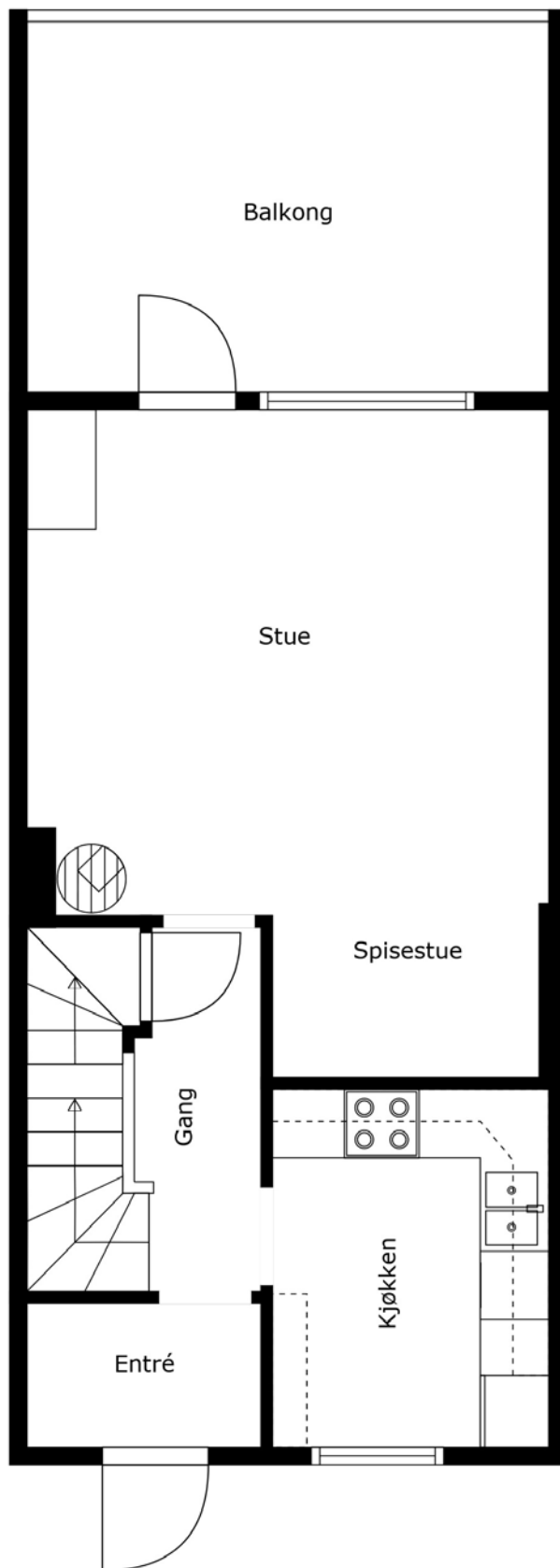




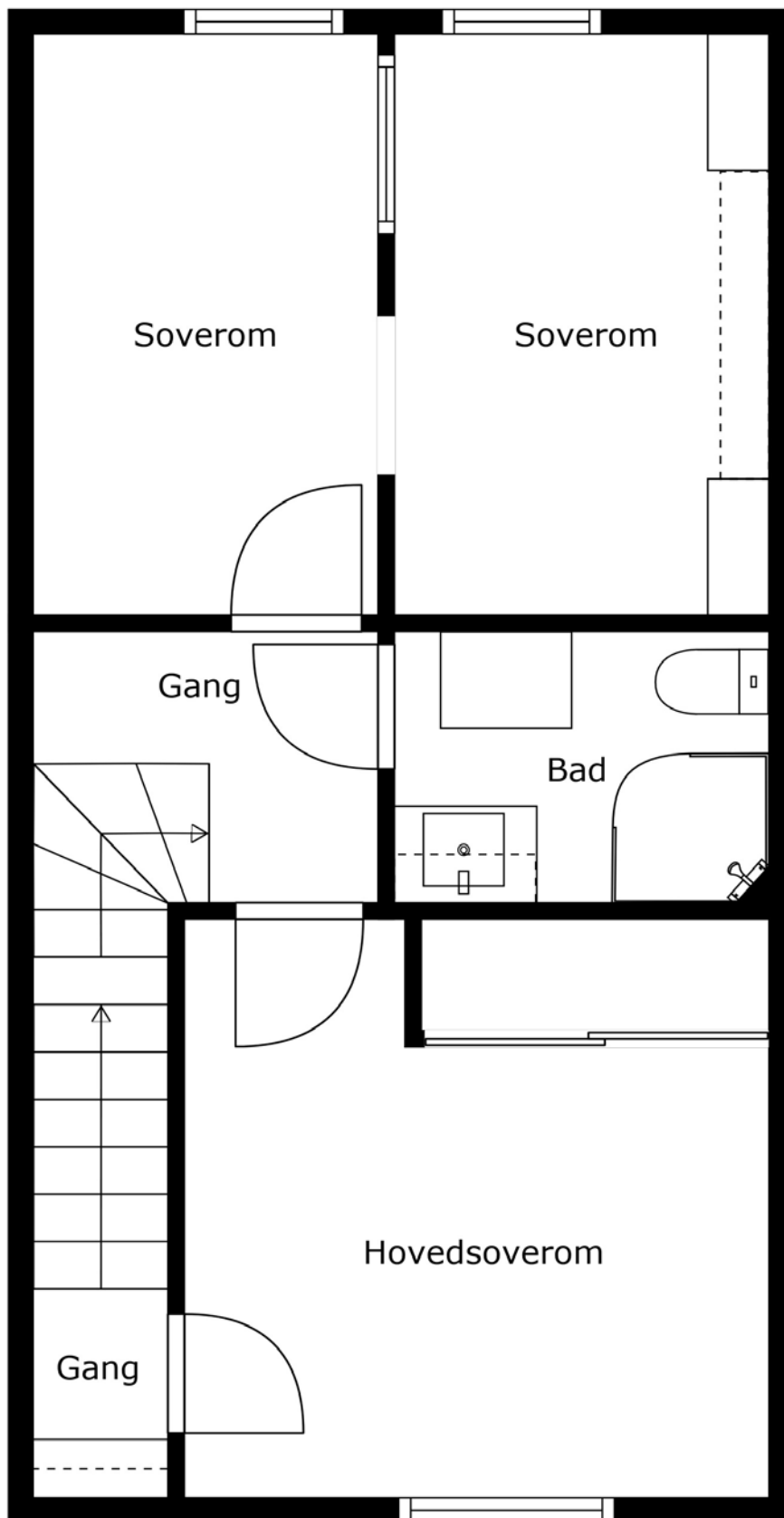








Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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



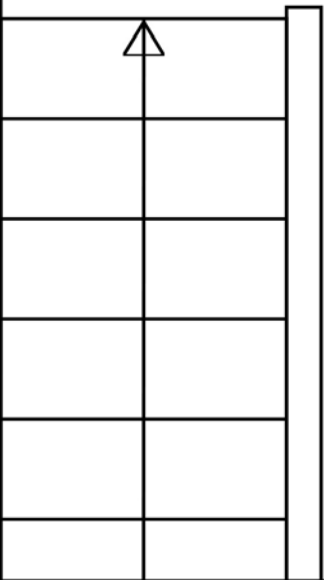






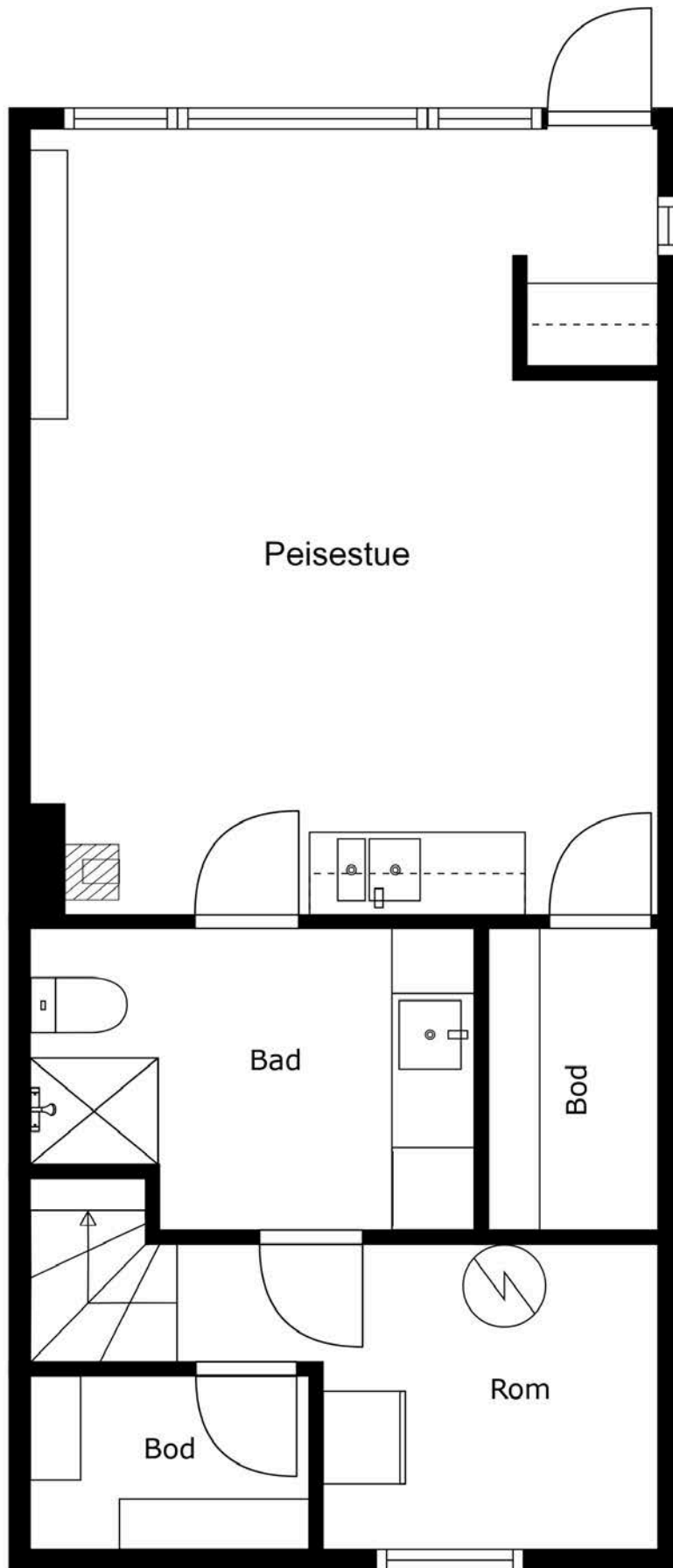


Stue



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





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















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Edvard Eriksens gate 14E , 1636 GAMLE  
FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 303, bnr. 154

# Aksjenummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m<sup>2</sup> BRA-i: 147 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 19972-1931

Referansenummer: HE6506

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-  
Hansen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Ingeniør Håvard Hansen AS



## Rapportansvarlig

*Håvard Hoff-Hansen*

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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 skiftet laminat gulv i 1.etg i 2026.  
Skiftet sanitært utstyr på badrom i 2025.  
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.  
Takkvindu 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 betong og trebjelkelag.  
Støpt betonggulv i u.etg.  
Teglsteinpipe med sotluke plassert i kjeller og feiluke 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

[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 dørbord.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er murvegger på alle sider på badrommet.

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 kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

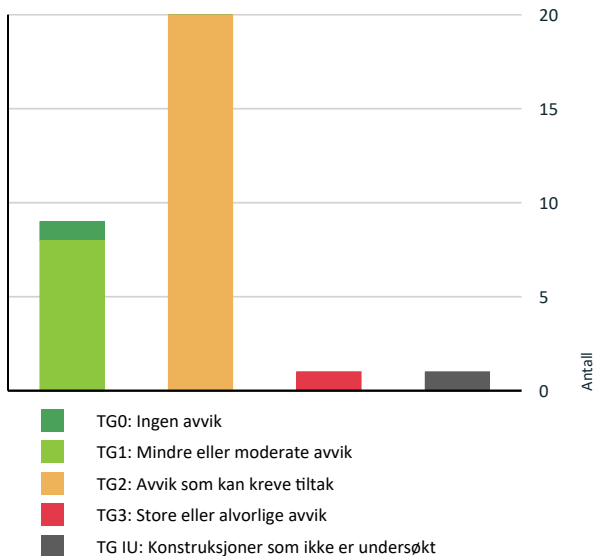
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Loftet er ikke bruksendret til oppholdsrom og er derfor kun godkjent som lagerrom.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

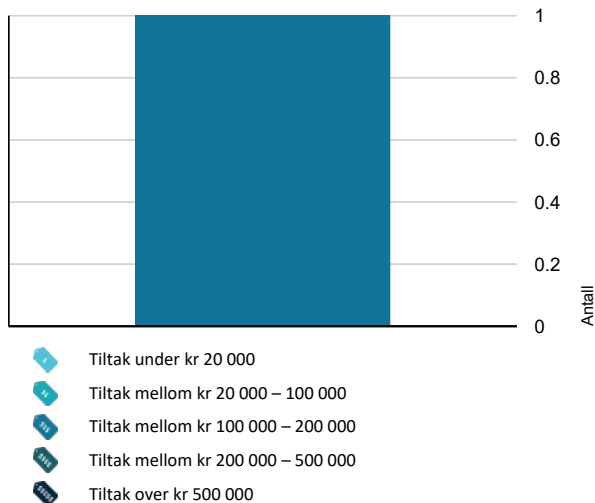
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Kjeller > 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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > 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](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1949

## UTVENDIG

### 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.

Det bør utføres utvendig skraping og maling for å bevare levetiden til vinduene.

Dersom dette ikke gjøres, øker risikoen for ytterligere forvitring, fuktskader og råte i treverket, noe som kan medføre behov for kostbare utskiftninger på sikt.



### 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:

Det bør utføres godt vedlikehold på balkongdøren for å bevare levetiden, samt utbedre terskelen lokalt for å forhindre ytterligere skader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert funksjon og forkortet levetid på dørene.



### 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:

Terrassebordene bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til råte og økt behov for utskifting.



## INNVEDIG

### 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.  
Nytt laminatgulv i 1.etg i 2026.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokale utbedringer for å utbedre knirk i gulvkonstruksjonen, for å unngå videre forringelse av gulvets kvalitet og redusert bokomfort.

# Tilstandsrapport

## TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av 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.

Det bør vurderes utbedring av skjevheter i etasjeskillet, spesielt der avvikene overstiger 20 mm, for å redusere risiko for ujevn følgeskader på bygningsdeler og overflater.

Dersom boligen skal renoveres, bør oppretting av gulv og etasjeskille vurderes for å oppnå tilfredsstillende planhet og komfort. Skjevheter av denne størrelsesorden kan også påvirke brukervennlighet og innredningsmuligheter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TO 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 er to pipeløp i pipen.

Ildstedene i leiligheten er ikke montert på pipeløp som det er feieluke og sotluke i denne boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør skiftes ut ildfast stein med sprekker i vedovnen i stuen for å unngå redusert brannsikkerhet og potensiell skade på ovnen.

Ubrennbar plate foran vedovn i underetasjen bør forlenges slik at den dekker minst 30 cm utenfor vedovnen, for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske på gulvet.

Det bør vurderes om det er muligheter for tiltak i forhold til tilkobling av ildsteder til pipeløp.

Med hensyn til alder på pipen må det med tiden medregnes rehabilitering.



## TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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.

## TO 1 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.

## TO 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 avvik:

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

Registrert bruksslitasje/merker på noen av dørene.

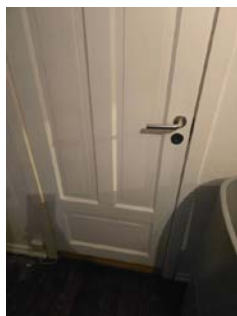
Skader på terskel til baderommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Innerdørene i kjelleren bør vurderes skiftet eller utbedret, da flere av dørene går i anslaget og det er registrert bruksslitasje og skader. Skader på terskel til baderommet bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt slitasje på dører.



## TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med innredning på hovedsoverom.  
Veggskaper på soverom mot sør.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### KJELLER > 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:

Flisarbeidet bør vurderes utbedret av fagfolk for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for vannskader eller ytterligere forringelse av overflatene. Dårlig utført flislegging kan føre til redusert levetid og økt fare for fuktskader i konstruksjonen.



### KJELLER > 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.



### KJELLER > 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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, eller vurderes å etablere nytt tettesjikt for å redusere risiko for fuktskader.

Manglende synlig membran/membranmansjett i sluk medfører økt fare for vannlekkasjer og påfølgende skader i omkringliggende konstruksjoner.

Det må påregnes at badet bør renoveres i nær fremtid for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.



## KJELLER > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

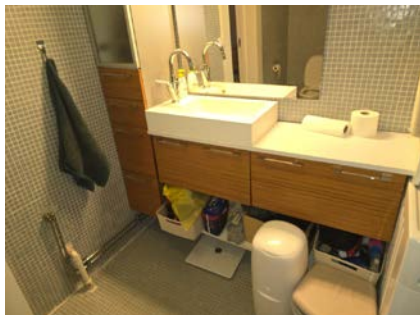
- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert skader og svelling på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å skifte innredningen for å unngå videre forringelse og eventuelle følgeskader. Skader og svelling på innredningen kan føre til redusert funksjon og estetisk verdi.



## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på vegg og tilluft under dørbblad.

## KJELLER > 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.

## 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 baderom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Panelplater bør skiftes ut med baderomsplater som er et egnet produkt for våtsoner, for å redusere risikoen for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er områder med flatt gulv under dusjkabinett. Vanntett terskel er hevet over 25mm.

#### 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. Flisleggingen er ufagmessige utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk, og flisleggingen bør utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse. Manglende fall og ufagmessig flislegging kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannansamling, fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



## 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:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på om det er utført tettesjikt/membran, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om baderommet har tilfredsstillende fuktsikring. Manglende eller ukjent tettesjikt utgjør en risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasjer.



## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Nytt i 2025.

Årstall: 2025      Kilde: Eier

## 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til baderommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader.



## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 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.

## KJØKKEN

### KJELLER > 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.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke utført ventilator med avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan mato og forurensninger fra matlagning spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet. Det bør monteres ventilator med avtrekk eller kullfilter over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.



## 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:

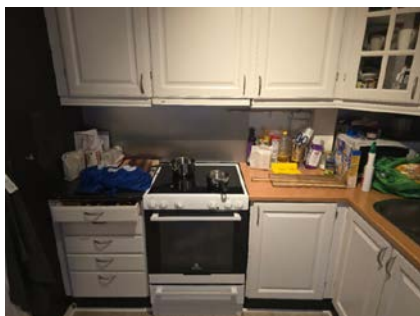
Kjøkkeninnredning har en enkel eldre standard og er derfor moden for utskiftning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning, da dagens innredning har enkel og eldre standard.

Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være redusert funksjonalitet, lavere brukervennlighet og økt risiko for slitasje eller skader på innredningen.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

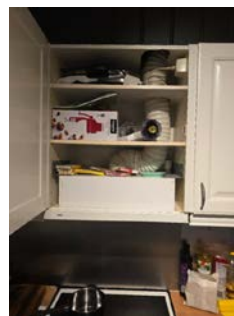
- Det er avvik:

Kjøkkenventilator er moden for å skiftes samtidig med innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilatoren bør skiftes samtidig med innredningen for å sikre tilfredsstillende avtrekk og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og luktproblemer.



## 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 er utført av fagmann.

#### Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør kontrolleres av rørleggerfirma for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da deler av røropplegget kan være ufagmessig utført.

Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på anlegget.



### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

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 er utført av fagmann.

## Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør kontrolleres av rørleggerfirma for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved utførelsen.

Konsekvensen av mangelfullt utførte rørinstallasjoner er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og skader på bygningskonstruksjoner.



## 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 kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det etablert et flislagt traub 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.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring for varmtvannstanken, da manglende sluk eller tilknytning til avløp medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Alder på tanken tilsier også at det kan oppstå plutselige skader, noe som ytterligere øker behovet for tiltak.



## TG 1 Andre installasjoner

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

## Generell kommentar

Deler av anlegget har en eldre standard.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



### Helse, miljø og sikkerhet

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

Tretrapper i boligen.

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukning i trappegang til kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige 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

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på begge sider av trappene for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Lysåpninger i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å hindre fare for at barn kan falle gjennom.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da forhøyet radonnivå kan medføre helseserisiko. Manglende radonsperre gir økt usikkerhet om radonbeskyttelsen i bygget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	47			47	7
1.etasje	41			41	13
2.etasje	41			41	
Loft	18			18	
<b>SUM</b>	<b>147</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>147</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, stue/kjøkken, bad, gang, bod, bod 2		
1.etasje	Stue, kjøkken, 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:* Loftet er ikke bruksendret til oppholdsrom og er derfor kun godkjent som lagerrom.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skiftet laminatgulv i 2026 og ny innredning på bad i 2025.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

### 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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## 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
30.1.2026	Håvard Hoff-Hansen Thomas Holme	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	154		0	1500.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Edvard Eriksens gate 14E

### Hjemmelshaver

As Gudeberg Boligselskap 1

## Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5/As Gudeberg Boligselskap 1	932671271	5	Accountor AS	Stine Holme og Thomas Holme

## Innskudd, pålydende mm

### Aksjenummer

5

## 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

Fellessarealet 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 til aksjeboligen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2000

**Kommentar**

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 teknet med takpapp. Vippeport i trekonstruksjon. Fuktskader og dårlig endeved i bunn av trekledning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Stine Holme

Thomas Holme

---

## Boligen

Edvard Eriksens Gate 14E  
1636 Gamle Fredrikstad

3107-303/154/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt inventar på bad i 2 etg + nye rør. Gjort i samarbeid med faglært rørlegger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble gjort av tidligere eier, altså før 2021.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



# Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble byttet rør på badet i 2 etg. Det ble gjort i samarbeid med faglært rørlegger

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Elektrosmia

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert varmpumpe

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Lyn elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradering opp til 32A Overspenningsvern Byttet 3 sikringer

---



## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Kjellerleilighet som blant annet tidligere eier har leid ut

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

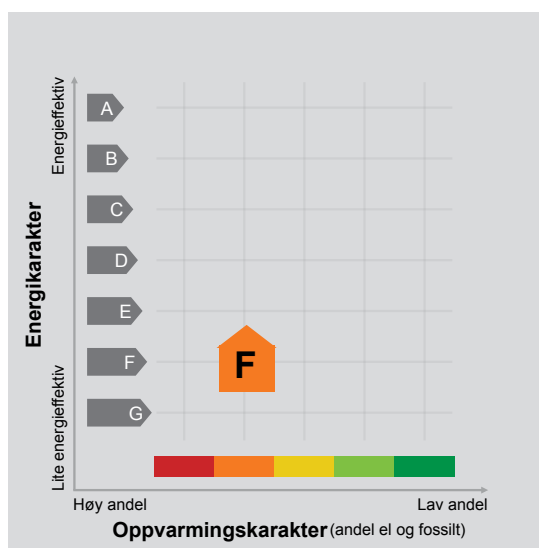
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# 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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## **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/borett til en bestemt bolig (leilighet). Eieren av aksjen blir medeier (aksjonær) i boligselskapet og får med bestemmelsesrett sammen med de øvrige aksjonærene.

Megler må informere ny eier 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/ Kristian Witnes mobil 97086992 ang. fellesgjeld og lån og vårt regnskapsfirma Accountor AS v/ Sunil Jangra mobil 95260722/69339100 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, Kristian Witnes mobil 97086992

**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 pantloverinteresse i aksjene/adkomstdokumentene og i tilfelle til hvilke låneinstitusjoner?**

- Kontakt Accountor AS, vår kontaktperson Sunil Jangra mobil 95260722/69339100

**Er aksjeselskapet tilknyttet fellesgjeldforsikring?**

**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, vår kontaktperson Sunil Jangra mobil 95260722

**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 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).

## **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 oppsteking 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 aksjeeierer 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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. Fordelingsnøkkelene 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 besluttes 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 aksieloven 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 forsikringskader 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 ledighet 14B må sørge for at ute vann til felles hage slange stenges og tømmes for vann før det blir frost.

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

2.15 Sjøppel 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 tilfredsstillende 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. Sørg 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 varmpumpe som skal benyttes samt varmpumpens støynivå for utvendig del.*

*Det skal benyttes en varmpumpe 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 varmpumpen er montert.*

*Ved salg av leilighet hvor det er montert varmpumpe, 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): 4720x6x12	339840		288000	
	Husleie 2022		503658		-5622
	Betaling for Vann & Avløp, Vannmåler	110310			
	Renter/finansinntekter <b>8051+8079</b>	600	11347	600	10747
	Andre inntekter	5000		5000	-5000
	<b>Sum inntekter</b>	<b>713030</b>	<b>515005</b>	<b>514880</b>	
	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 <b>6540 + 6553</b>		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 <b>+6760</b>	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 <b>+7750+7790</b>	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 ( <b>5900</b> Gaver til aksjonærer)	1000	507	1000	-493
7500	Forsikringspremie	65000	57493	58000	-507
	Styreonorar <b>5331</b>	5000	5000	5000	0
7720	Kostn. Generalforsamling <b>6310</b>	5070	3325	5100	-1775
7770	Bankgebyr	900	492	574	-82
	<b>Sum utgifter</b>	<b>713030</b>	<b>553840</b>	<b>514880</b>	<b>38959,96</b>
	<b>Balanse</b>	<b>0</b>	<b>-38835</b>	<b>0</b>	<b>-38835</b>

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 gårds plass 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.**

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		503 658	474 586
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>503 658</b>	<b>474 586</b>
<b>Driftskostnader</b>			
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-366 557</b>	<b>-427 523</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>137 101</b>	<b>47 063</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		5 508	1 466
Annen finansinntekt		5 839	5 608
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 347</b>	<b>7 074</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-154 317	-102 920
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-154 317</b>	<b>-102 920</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-142 970</b>	<b>-95 846</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 869</b>	<b>-48 783</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 869</b>	<b>-48 783</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		-5 869	-48 783
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 869</b>	<b>-48 783</b>

## Balanse

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

## Balanse

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

Fredrikstad, 12.04.2024

\_\_\_\_\_  
Anita Hoff Holen  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Bjørn Even Evensen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjell Arne Günther  
styremedlem

## Noter

### Regnskapsprinsipper

#### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

#### Driftsinntekter:

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleien. Innbetaling av midler til fellesutgifter inntektsføres etter avtale, andre varer og tjenester inntektsføres ved levering/fakturering.

#### Omløpsmidler/kortsiktig gjeld:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Anleggsmidler/langsiktig gjeld:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan.

#### Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vår anskaffelse, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

#### Skatt

Boligselskapet er omfattet av de samme skattebestemmelser som borettslag, og det foretas derfor ingen skatteberegning i regnskapet.

## Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	5 507	3 000
<b>Sum</b>	<b>5 507</b>	<b>3 000</b>

### Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke vært omfattet av kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon for 2023, og har ingen pensjonskostnad, ingen pensjonsmidler eller pensjonsforpliktelser.

Selskapet har ingen ordinær lønnskostnad. Det er utbetalt totalt kr 5 000 i styrehonorar, samt julegave på kr 507.

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 4 - Skatter

Boligselskapet er omfattet av de samme skattebestemmelser som borettslag, og det foretas derfor ingen skatteberegning i regnskapet.

## Note 5 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	883 717
Tilgang i året	57 370
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>941 087</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-672 646
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>268 441</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	34 717

## Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	<b>Beløp</b>
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2 512 989
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	214 896
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Innfrielsesdato 20.10.2042

## Note 7 - Aksjekapital

<b>Aksjeklasse</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Aksjenes pålydende</b>	<b>Bokført verdi</b>
Ordinære	10	10 000	100 000
<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
Mohodin Omar Abdi & Ismahan Abshir	1	10,00	Ordinære
Karoline Fredriksen & Mari Jepkoech	1	10,00	Ordinære
Kjell Günther	1	10,00	Ordinære
Rino Solvang	1	10,00	Ordinære
Anita Holen	1	10,00	Ordinære
Stine & Thomas Holme	1	10,00	Ordinære
E.E. Herstad & Thomas H. Bråthen	1	10,00	Ordinære
Bjørn Even Evensen	1	10,00	Ordinære
Jeanette Diallo	1	10,00	Ordinære
Jan Fredriksen	1	10,00	Ordinære
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	

## Note 8 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 31.12.2022	100 000	-2 053 166	-1 953 166
Årsresultat	0	-5 869	-5 869
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>-2 059 035</b>	<b>-1 959 035</b>

## 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

## **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/borettsrett 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 pantloverinteresse i aksjene/adkomstdokumentene og i tilfelle til hvilke låneinstitusjoner?**

- Kontakt Accountor AS,

**Er aksjeselskapet tilknyttet fellesgjeldforsikring?**

**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 HENVENDELSER 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

## 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

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

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
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
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		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	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**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



# 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, høydegrunntlag 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

side: 1

# 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



ad kommune, Geomatikk

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

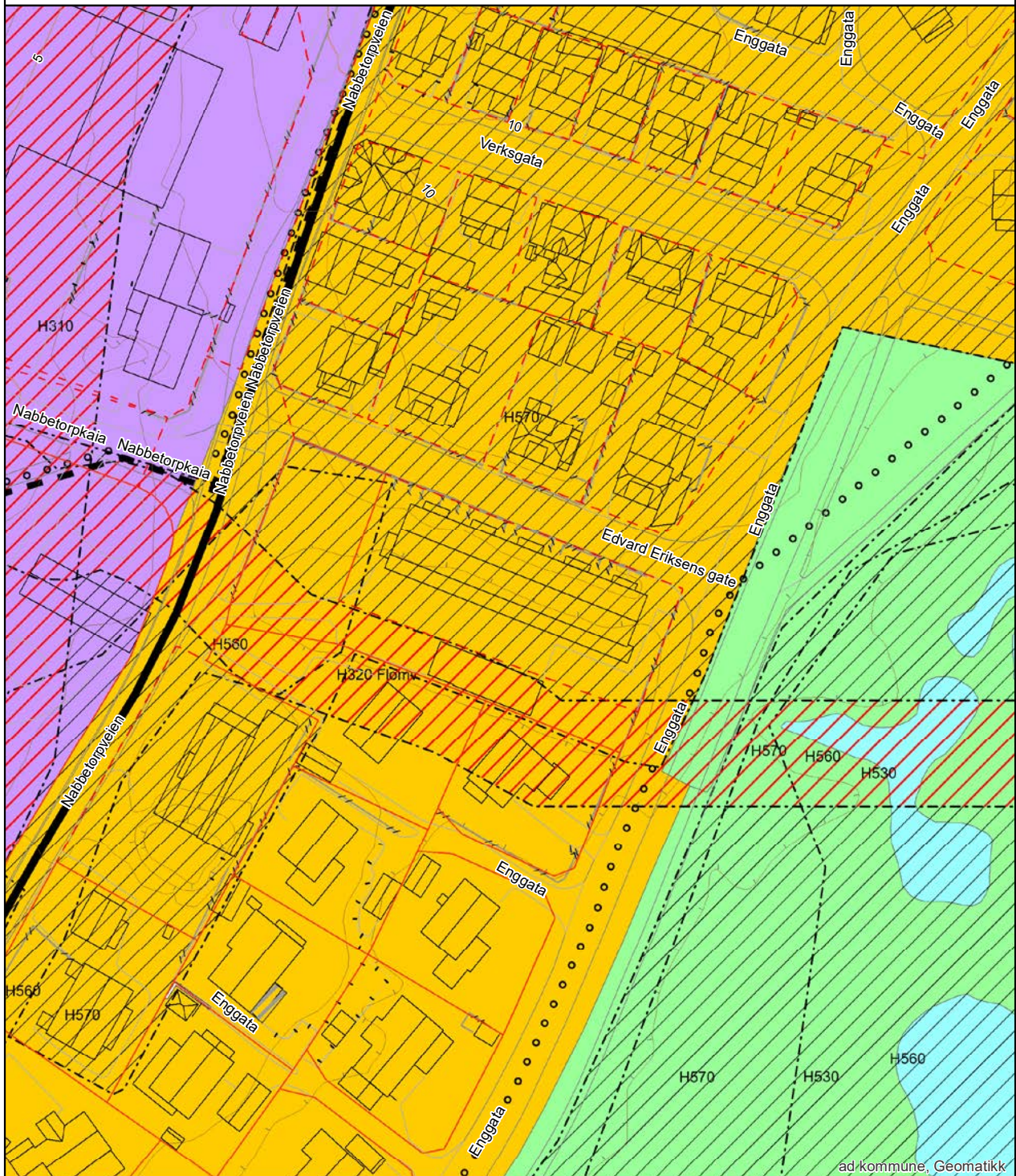
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-05-13



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

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

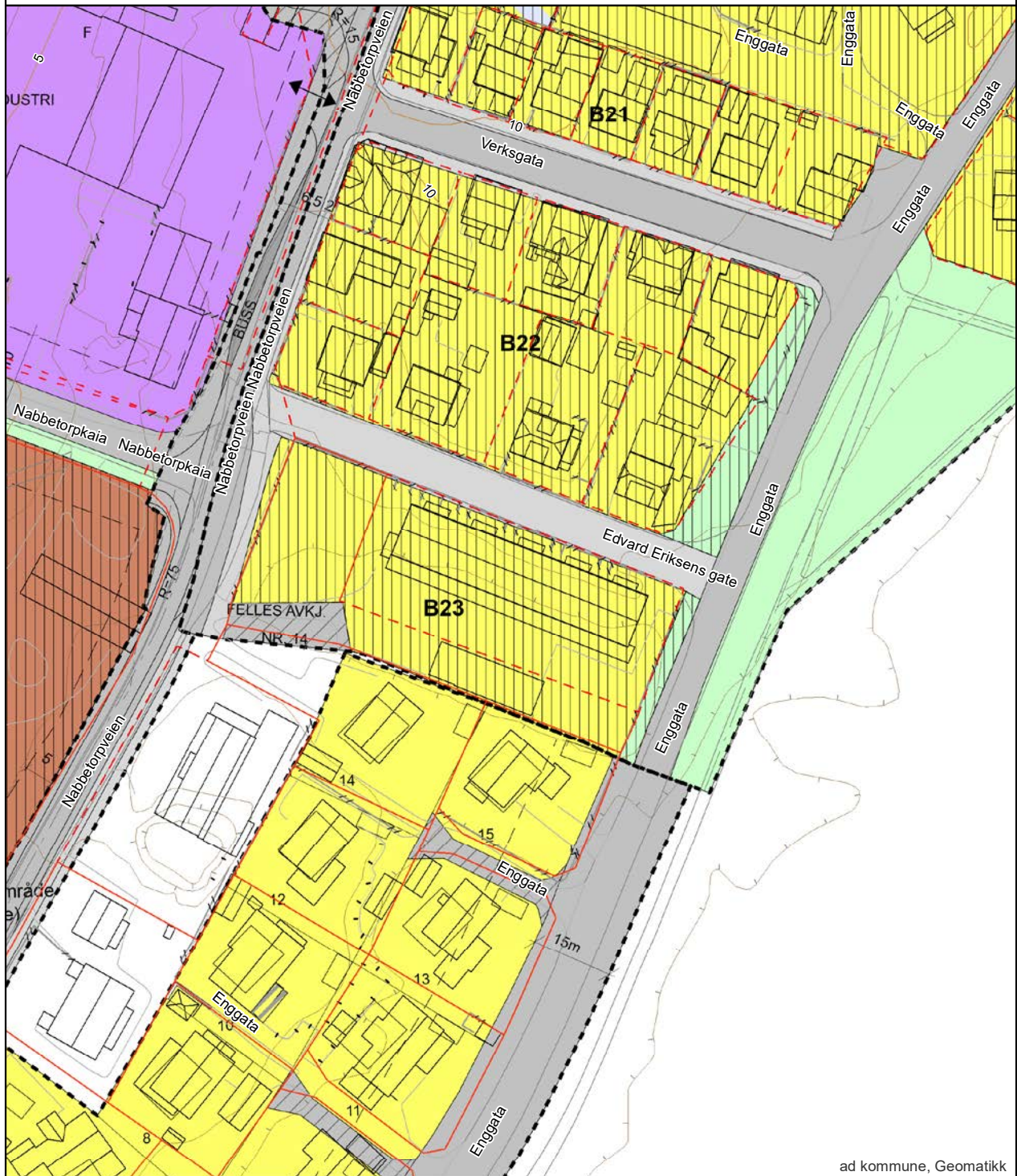
Skala: 1:1000  
Leveransdato: 2024-05-13



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

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

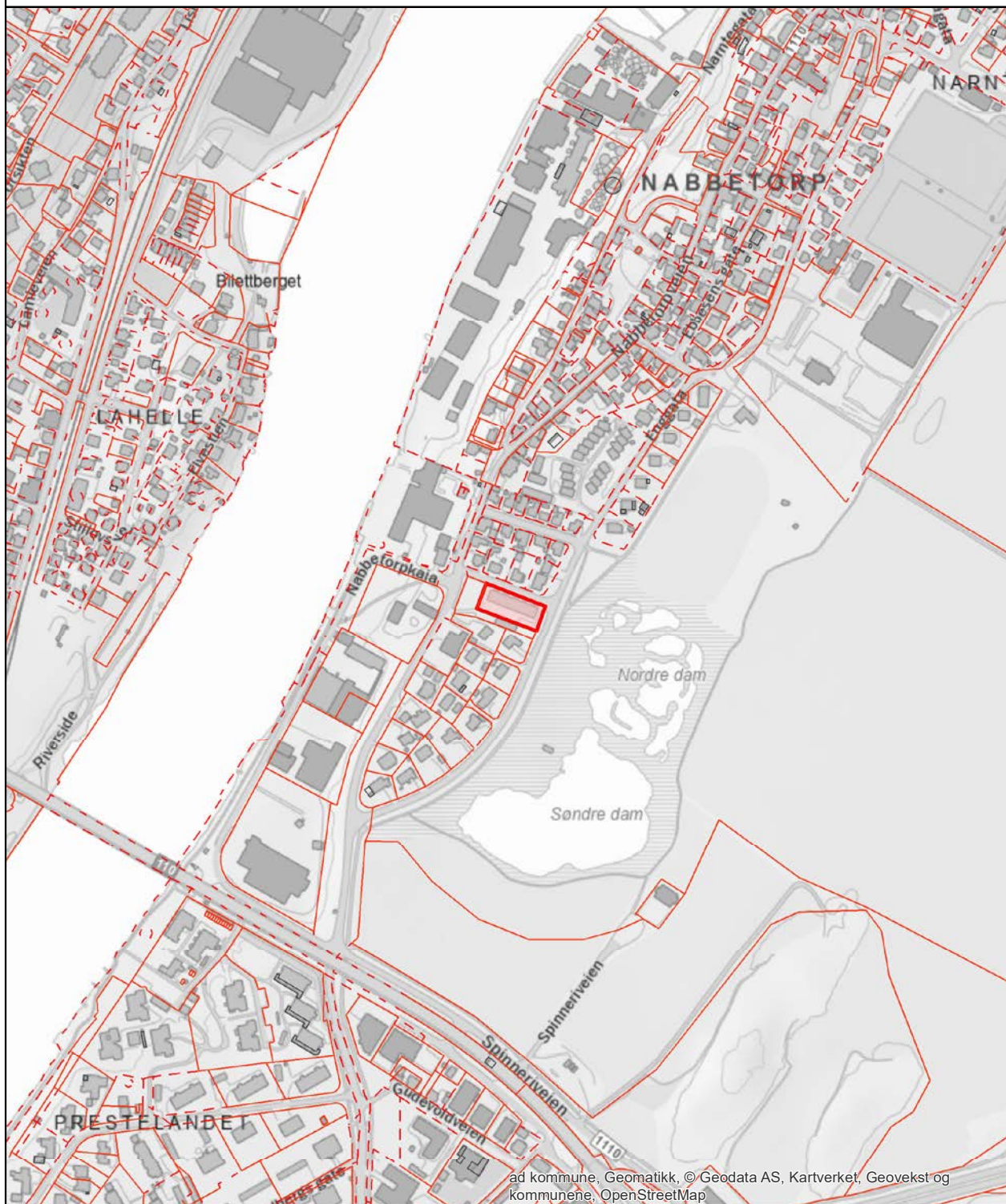
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-05-13



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



**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
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartproyekt: Geovisat F83  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsommet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

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

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

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

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grennstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

Forsvaret

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

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

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

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

**HENSYNSSONER (pbl §11-4)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner

	H410-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H420-1	Hensynssone fomfare
	H430-1	Hensynssone høyspenninganlegg
	H440-1	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-2	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H410-3	Hensynssone landbruk
	H420-2	Hensynssone friluftsliv
	H430-2	Hensynssone landskap
	H440-2	Hensynssone naturmiljø
	H450-2	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H410-4	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H420-3	Båndlegging etter lov om naturvern
	H430-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H410-5	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kolektrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kolektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

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

# Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

RIKSFORVALT

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Planstype	Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planperiode	Planområde
101	10101	10101	10101	10101	10101
102	10201	10201	10201	10201	10201
103	10301	10301	10301	10301	10301
104	10401	10401	10401	10401	10401
105	10501	10501	10501	10501	10501
106	10601	10601	10601	10601	10601
107	10701	10701	10701	10701	10701
108	10801	10801	10801	10801	10801
109	10901	10901	10901	10901	10901
110	11001	11001	11001	11001	11001
111	11101	11101	11101	11101	11101
112	11201	11201	11201	11201	11201
113	11301	11301	11301	11301	11301
114	11401	11401	11401	11401	11401
115	11501	11501	11501	11501	11501
116	11601	11601	11601	11601	11601
117	11701	11701	11701	11701	11701
118	11801	11801	11801	11801	11801
119	11901	11901	11901	11901	11901
120	12001	12001	12001	12001	12001
121	12101	12101	12101	12101	12101
122	12201	12201	12201	12201	12201
123	12301	12301	12301	12301	12301
124	12401	12401	12401	12401	12401
125	12501	12501	12501	12501	12501
126	12601	12601	12601	12601	12601
127	12701	12701	12701	12701	12701
128	12801	12801	12801	12801	12801
129	12901	12901	12901	12901	12901
130	13001	13001	13001	13001	13001
131	13101	13101	13101	13101	13101
132	13201	13201	13201	13201	13201
133	13301	13301	13301	13301	13301
134	13401	13401	13401	13401	13401
135	13501	13501	13501	13501	13501
136	13601	13601	13601	13601	13601
137	13701	13701	13701	13701	13701
138	13801	13801	13801	13801	13801
139	13901	13901	13901	13901	13901
140	14001	14001	14001	14001	14001
141	14101	14101	14101	14101	14101
142	14201	14201	14201	14201	14201
143	14301	14301	14301	14301	14301
144	14401	14401	14401	14401	14401
145	14501	14501	14501	14501	14501
146	14601	14601	14601	14601	14601
147	14701	14701	14701	14701	14701
148	14801	14801	14801	14801	14801
149	14901	14901	14901	14901	14901
150	15001	15001	15001	15001	15001
151	15101	15101	15101	15101	15101
152	15201	15201	15201	15201	15201
153	15301	15301	15301	15301	15301
154	15401	15401	15401	15401	15401
155	15501	15501	15501	15501	15501
156	15601	15601	15601	15601	15601
157	15701	15701	15701	15701	15701
158	15801	15801	15801	15801	15801
159	15901	15901	15901	15901	15901
160	16001	16001	16001	16001	16001
161	16101	16101	16101	16101	16101
162	16201	16201	16201	16201	16201
163	16301	16301	16301	16301	16301
164	16401	16401	16401	16401	16401
165	16501	16501	16501	16501	16501
166	16601	16601	16601	16601	16601
167	16701	16701	16701	16701	16701
168	16801	16801	16801	16801	16801
169	16901	16901	16901	16901	16901
170	17001	17001	17001	17001	17001
171	17101	17101	17101	17101	17101
172	17201	17201	17201	17201	17201
173	17301	17301	17301	17301	17301
174	17401	17401	17401	17401	17401
175	17501	17501	17501	17501	17501
176	17601	17601	17601	17601	17601
177	17701	17701	17701	17701	17701
178	17801	17801	17801	17801	17801
179	17901	17901	17901	17901	17901
180	18001	18001	18001	18001	18001
181	18101	18101	18101	18101	18101
182	18201	18201	18201	18201	18201
183	18301	18301	18301	18301	18301
184	18401	18401	18401	18401	18401
185	18501	18501	18501	18501	18501
186	18601	18601	18601	18601	18601
187	18701	18701	18701	18701	18701
188	18801	18801	18801	18801	18801
189	18901	18901	18901	18901	18901
190	19001	19001	19001	19001	19001
191	19101	19101	19101	19101	19101
192	19201	19201	19201	19201	19201
193	19301	19301	19301	19301	19301
194	19401	19401	19401	19401	19401
195	19501	19501	19501	19501	19501
196	19601	19601	19601	19601	19601
197	19701	19701	19701	19701	19701
198	19801	19801	19801	19801	19801
199	19901	19901	19901	19901	19901
200	20001	20001	20001	20001	20001

**KANREGULERINGS- OG TEKNISKE VIFRATRETTET**

Planstype	Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planperiode	Planområde
201	20101	20101	20101	20101	20101
202	20201	20201	20201	20201	20201
203	20301	20301	20301	20301	20301
204	20401	20401	20401	20401	20401
205	20501	20501	20501	20501	20501
206	20601	20601	20601	20601	20601
207	20701	20701	20701	20701	20701
208	20801	20801	20801	20801	20801
209	20901	20901	20901	20901	20901
210	21001	21001	21001	21001	21001
211	21101	21101	21101	21101	21101
212	21201	21201	21201	21201	21201
213	21301	21301	21301	21301	21301
214	21401	21401	21401	21401	21401
215	21501	21501	21501	21501	21501
216	21601	21601	21601	21601	21601
217	21701	21701	21701	21701	21701
218	21801	21801	21801	21801	21801
219	21901	21901	21901	21901	21901
220	22001	22001	22001	22001	22001
221	22101	22101	22101	22101	22101
222	22201	22201	22201	22201	22201
223	22301	22301	22301	22301	22301
224	22401	22401	22401	22401	22401
225	22501	22501	22501	22501	22501
226	22601	22601	22601	22601	22601
227	22701	22701	22701	22701	22701
228	22801	22801	22801	22801	22801
229	22901	22901	22901	22901	22901
230	23001	23001	23001	23001	23001
231	23101	23101	23101	23101	23101
232	23201	23201	23201	23201	23201
233	23301	23301	23301	23301	23301
234	23401	23401	23401	23401	23401
235	23501	23501	23501	23501	23501
236	23601	23601	23601	23601	23601
237	23701	23701	23701	23701	23701
238	23801	23801	23801	23801	23801
239	23901	23901	23901	23901	23901
240	24001	24001	24001	24001	24001
241	24101	24101	24101	24101	24101
242	24201	24201	24201	24201	24201
243	24301	24301	24301	24301	24301
244	24401	24401	24401	24401	24401
245	24501	24501	24501	24501	24501
246	24601	24601	24601	24601	24601
247	24701	24701	24701	24701	24701
248	24801	24801	24801	24801	24801
249	24901	24901	24901	24901	24901
250	25001	25001	25001	25001	25001

**BRUK OG VERDI AV LUKKEDOMMENE MED TILHØRENDE STRANNO**

Planstype	Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planperiode	Planområde
301	30101	30101	30101	30101	30101
302	30201	30201	30201	30201	30201
303	30301	30301	30301	30301	30301
304	30401	30401	30401	30401	30401
305	30501	30501	30501	30501	30501
306	30601	30601	30601	30601	30601
307	30701	30701	30701	30701	30701
308	30801	30801	30801	30801	30801
309	30901	30901	30901	30901	30901
310	31001	31001	31001	31001	31001
311	31101	31101	31101	31101	31101
312	31201	31201	31201	31201	31201
313	31301	31301	31301	31301	31301
314	31401	31401	31401	31401	31401
315	31501	31501	31501	31501	31501
316	31601	31601	31601	31601	31601
317	31701	31701	31701	31701	31701
318	31801	31801	31801	31801	31801
319	31901	31901	31901	31901	31901
320	32001	32001	32001	32001	32001
321	32101	32101	32101	32101	32101
322	32201	32201	32201	32201	32201
323	32301	32301	32301	32301	32301
324	32401	32401	32401	32401	32401
325	32501	32501	32501	32501	32501
326	32601	32601	32601	32601	32601
327	32701	32701	32701	32701	32701
328	32801	32801	32801	32801	32801
329	32901	32901	32901	32901	32901
330	33001	33001	33001	33001	33001
331	33101	33101	33101	33101	33101
332	33201	33201	33201	33201	33201
333	33301	33301	33301	33301	33301
334	33401	33401	33401	33401	33401
335	33501	33501	33501	33501	33501



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

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

## 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 tomtengrense 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



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 154	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Edvard Eriksens gate 14E ▼		
Areal:	ca. 1500.9 m <sup>2</sup> *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

**OBS!**

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

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 320 - Flomfare, H320 Flomv 560 - Hensyn naturmiljø, H560 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 336 Nabbetorp	<b>Formål:</b> 661 - Bevaring av bygninger 110 - Boliger	<b>Godkjent/vedtatt:</b> januar 30, 1992
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Regbest336_130.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

### 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

## 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

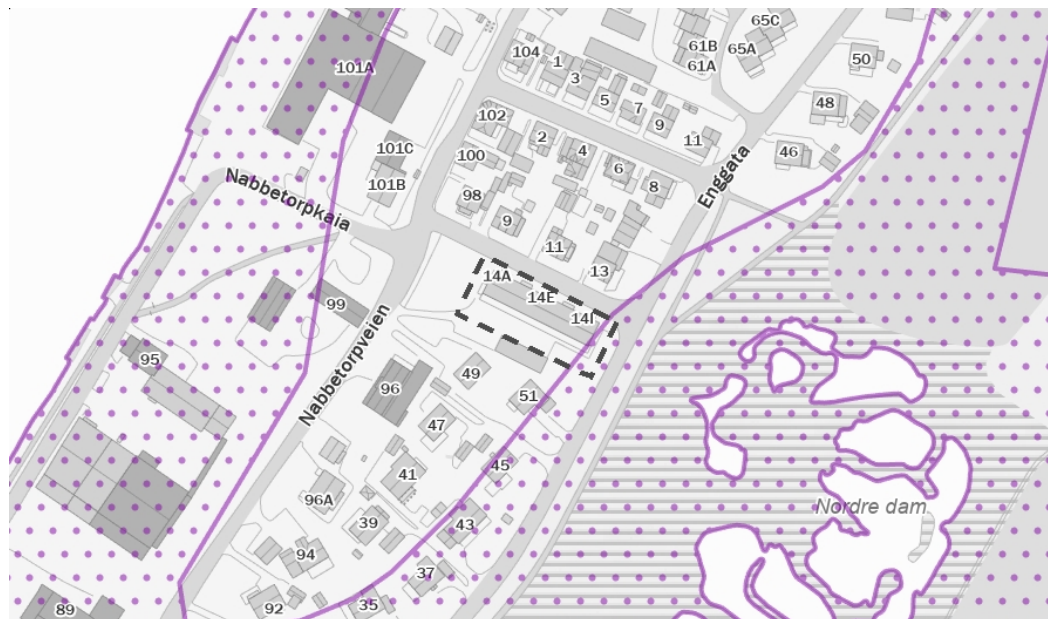
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

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 byggteknisk forskrift.

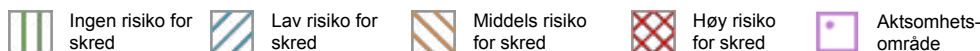
Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Kvikkleire

Sist sjekket:	06.05.2024			
Aktsonhetsområde 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 (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

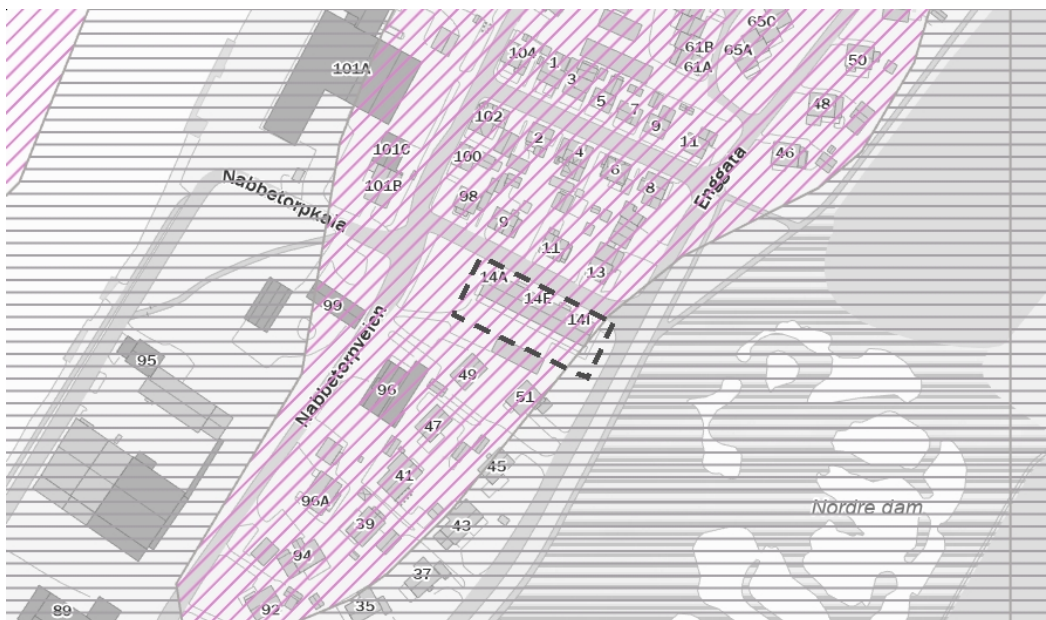
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

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 kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)





**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  
**Hypighet:** 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.



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

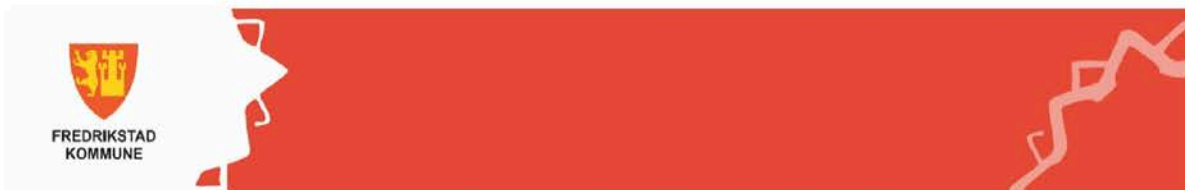
Gnr.:	303	Bnr.:	154	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Edvard Eriksensgate 14 E						

## 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	



## 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

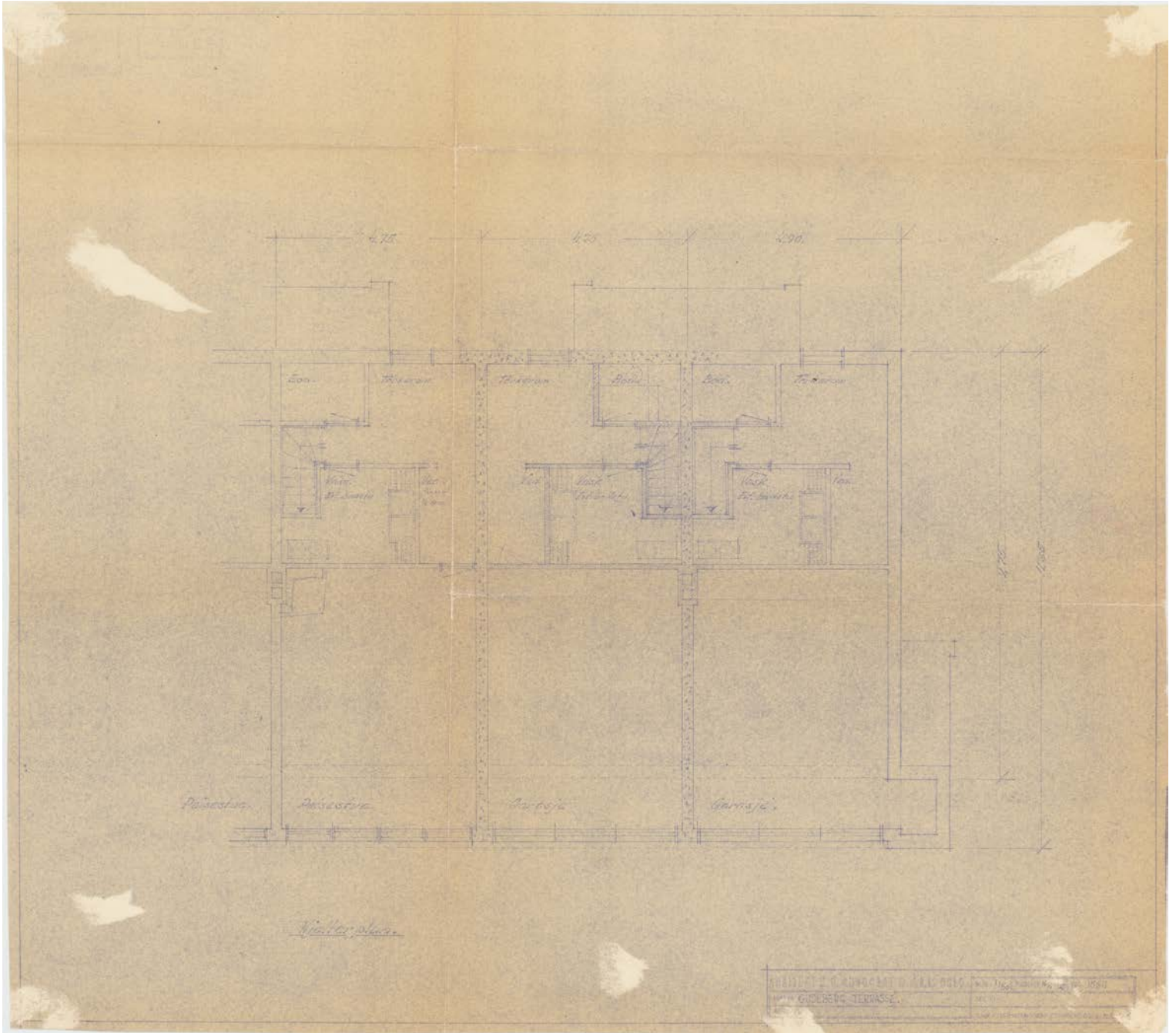
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

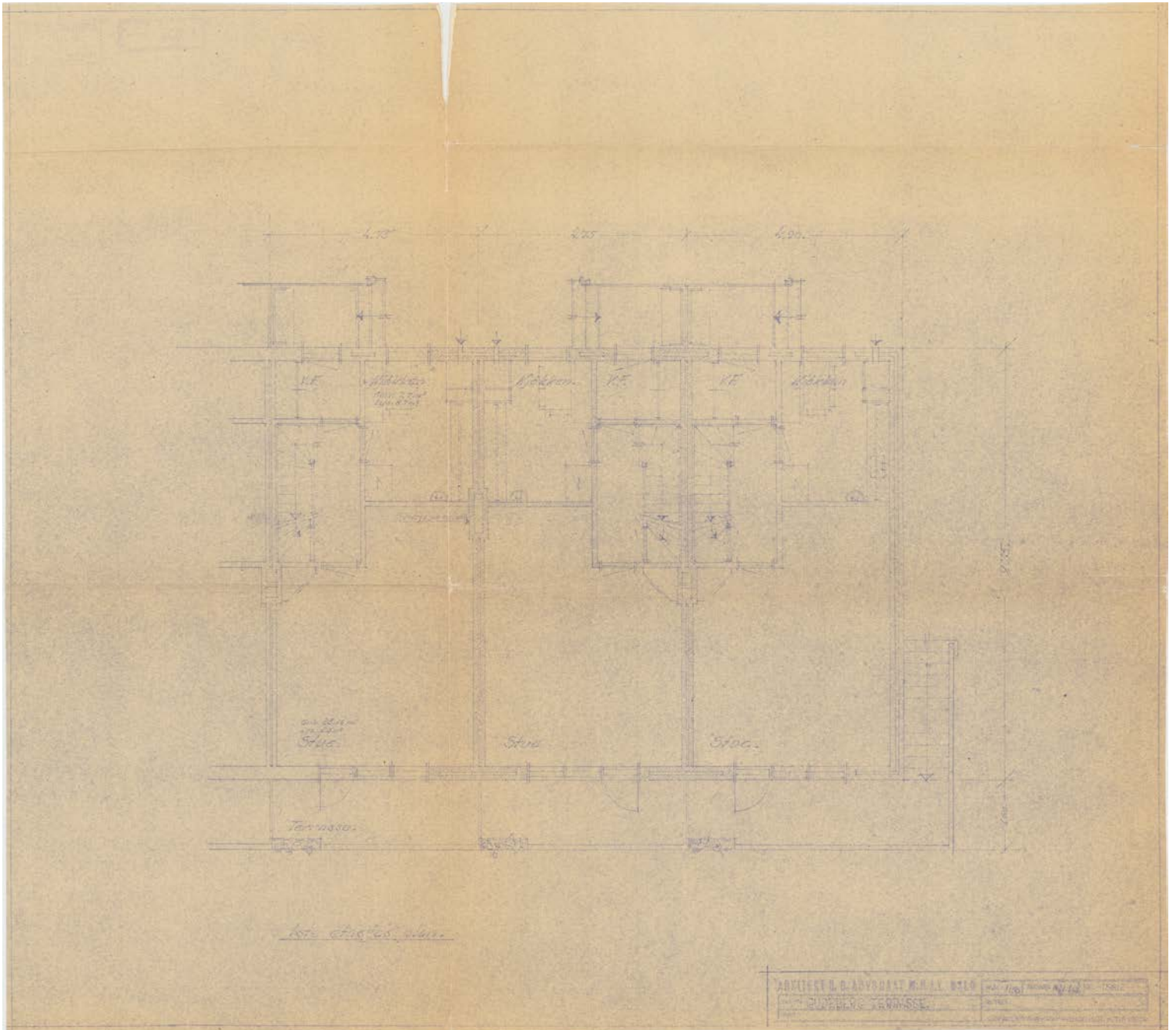
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00  
e-post: [teknisk@fredrikstad.kommune.no](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)









## 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.

År 1949 den 26. oktober holdtes en lovlig oppmålingsforretning over en parsell av lk.nr. 54<sup>x</sup>, 55<sup>l</sup> samt over en parsell av lk.nr. 50<sup>b</sup>, 54<sup>j</sup>, 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 berømmelse 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 <sup>x</sup> , 55 <sup>l</sup> :	1105,2 m <sup>2</sup>
Areal av lk.nr. 50 <sup>b</sup> , 54 <sup>j</sup> :	418,8 "
<u>Samlet areal</u>	<u>1524,0 m<sup>2</sup></u>

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:

( Se samleskriften )



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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:****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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre