

aktiv.

Ferjestedsveien 24, 1606 FREDRIKSTAD

**Din første bolig – lys og funksjonell  
studioleilighet i hjertet av byen  
ved kirkeparken / Cicignon**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Jens August Larsen

**Mobil** 997 17 879

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

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 090 000,-

**Omkostn.:** Kr 53 600,-

**Total ink omk.:** Kr 2 143 600,-

**Felleskostn.:** Kr 2 001,-

**Selger:** Frebo AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1902

**BRA-i/BRA Total** 23/26 kvm

**Tomtstr.:** 465.3 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 0

**Antall rom:** 1

**Gnr./bnr.** Gnr. 300, bnr. 468

**Snr.** 3

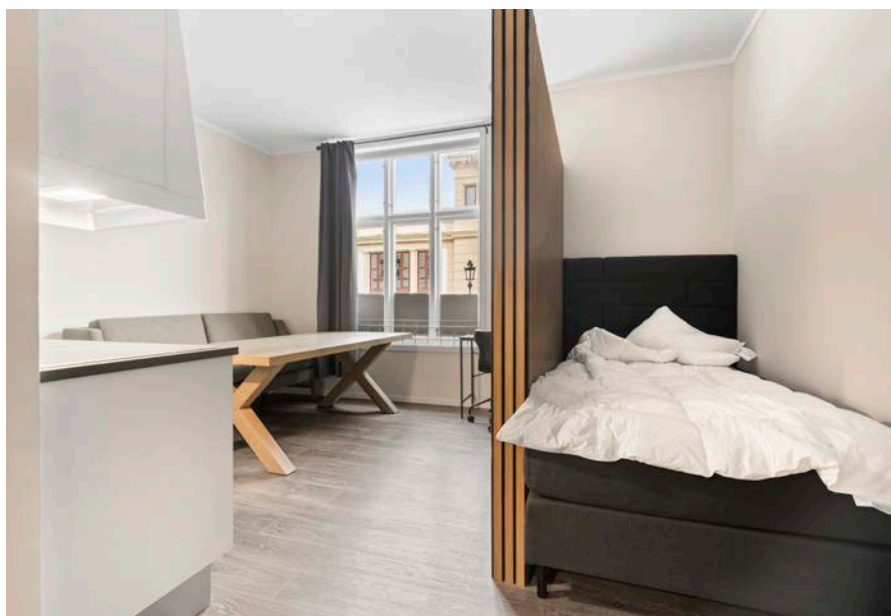
**Oppdragsnr.:** 1111250003

# Din første bolig – lys og funksjonell studioleilighet i hjertet av byen ved kirkeparken / Cicignon

Velkommen til Ferjestedsveien 24 – et nyetablert sameie midt i hjertet av Fredrikstad. Her har vi gleden av å tilby 17 flotte leiligheter, perfekt for deg som er førstegangskjøper eller student!

Leilighetene ble opprinnelig omgjort fra kontorer til leiligheter i 2015-2017 og de fleste leiligheten fikk flere nymalte overflater i 2024/2025 for å sikre et moderne og stilrent preg. Bygget har et variert utvalg av leiligheter som inkluderer flere praktiske studio leiligheter, noen med smarte sove alkover, og én stor leilighet med flere soverom.

Denne leiligheten har et åpent rom hvor kjøkken, spiseplass og sofa finner sin naturlige plass. Bak en praktisk skillevegg er det plass til seng. Badet er stilrent og praktisk, med opplegg for vaskemaskin. Tilgang til en egen bod i kjeller.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	27
Egenerklæring .....	45
Budskjema .....	143

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 23 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 26 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod i felles kjeller

#### 1. etasje

BRA-i: 23 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken og bad/vaskerom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I kjeller er det fellesareal og boder. Areal på leilighetens bod er ca. 3 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

465.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomten er flat, asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Oppgitt tomtestørrelse er cirka areal og avvik kan fremkomme.

### Beliggenhet

Leilighetskomplekset har en ettertraktet beliggenhet rett ved Fredrikstad Bibliotek og Kirkeparken, midt i hjertet av Fredrikstad sentrum. Her har du gangavstand til alle byens fasiliteter, inkludert butikker, restauranter, kulturtilbud og servicetilbud.

Høgskolen i Østfold ligger bare en gå/sykkeltur unna, og det samme gjør fergeleiet med gratis fergeforbindelse til den historiske Gamlebyen.

Transportmulighetene er gode, med kort vei til både bussterminalen i sentrum og

togstasjonen ved St. Croix, som gir enkel tilgang til omkringliggende områder. For den som setter pris på naturopplevelser, er det relativt kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder på både Kråkerøy- og i Fredrikstadmarka. I tillegg har du enkel tilgang til den vakre skjærgården, med populære badeplasser og idylliske omgivelser på Kråkerøy og videre utover til Hvaler.

Denne beliggenheten gir deg det beste av byliv og naturopplevelser i en harmonisk kombinasjon!

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert bolig/ sentrumsområde bestående av eneboliger, leiligheter og tomannsboliger.

### **Bygningssakkyndig**

Terje Frost

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Teknisk utstyr fra ombygging i 2015, utført av lokale håndverkere, som byggmester Rolf Andreassen, Kråkerøy Rør, AL Elektriske, samt Sigdal kjøkken og noe oppussing vedlikeholds-utskifting i forbindelse med seksjoneringen. Utvendig vedlikehold besørges via fellesutgifter, og bygningsdeler utover innvendig i leiligheten er ikke vurdert i den vedlagte tilstandsrapporten. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015. Leiligheten har malt tett hovedytterdør. Etasjeskiller er av trebjelkelag, oppgradert ved ombygging i 2015.

For utfyllende informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 30.01.2025 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Arbeid utført av: Kråkerøy rør.
- 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Omgjort hele eiendommen til leiligheter i 2017.
- 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja.
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Vært tilbakeslag i kjeller ved ekstremvær.
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Omgjort hele eiendommen til leiligheter i 2017. Arbeid utført av: Kråkerøy rør.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. svart på.
8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Eldre eiendom. - se teknisk rapport fra takstmann.
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. Omgjort hele eiendommen til leiligheter i 2017. Arbeid utført av: al elektriske.
- 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Omgjort hele eiendommen til leiligheter i 2017.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Omgjort hele eiendommen til leiligheter i 2017. Arbeid utført av: byggmester Rolf Andreassen.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

## **Innhold**

1. Etasje. Stue/kjøkken og bad/vaskerom.

## **Standard**

Velkommen til Ferjestedsveien 24 – et nyetablert sameie midt i hjertet av Fredrikstad. Her har vi gleden av å tilby 17 flotte leiligheter, perfekt for deg som er førstegangskjøper eller student! Bygget har totalt 19 leiligheter.

Denne leiligheten har et lyst og åpent rom hvor kjøkken, spisebord/sofabord og sofa finner sin naturlige plass. Rommet har plass til både spisebord eller stuebord og sofa. Bak en praktisk skillevegg er det plass til seng. Badet er stilrent og praktisk, med opplegg for vaskemaskin, og i kjelleren har leiligheten tilgang til en egen bod.

Leilighetene ble opprinnelig omgjort fra kontorer til leiligheter i 2015- 2017 og de fleste leiligheten fikk flere nymalte overflater i 2024/2025 for å sikre et moderne og stilrent preg. Bygget har et variert utvalg av leiligheter som inkluderer flere praktiske studio leiligheter, noen med smarte sove alkover, og én stor leilighet med flere soverom.

Alle leilighetene har tilgang til en egen bod i kjelleren, noe som gir ekstra oppbevaringsplass. Fellesutgiftene er lave og inkluderer oppvarming, varmtvann, og internett fra Telenor – alt for å gjøre hverdagen din enklere. Det er også mulighet for å kjøpe parkeringsplass separat for kr. 300.000 per stykk.

Beliggenheten er svært urban, med Fredrikstad Bibliotek og Kirkeparken som nærmeste naboer. Her bor du med alt av byens fasiliteter innen gangavstand, inkludert shopping, kulturtilbud, restauranter og offentlig transport. Dette gir deg en perfekt

kombinasjon av det praktiske og det urbane.

Leilighetene er gjennomgående lyse og moderne, med smarte planløsninger som gjør det enkelt å skape et hjem som føles funksjonelt og trivelig.

Med Høgskolen i Østfold like i nærheten er dette et ideelt valg for studenter, samtidig som den sentrale beliggenheten og det moderne designet gjør boligene perfekte for førstegangskjøpere.

Ta kontakt med oss i dag for mer informasjon eller for å avtale visning – kanskje finner du ditt nye hjem i Ferjestedsveien 24!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport og selger:

Overflater: Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malt tapet/plater. Innvendige tak har malte plater.

Bad/vaskerom: Veggene har baderoms plater. Taket er malt. Gulvet har vinyl belegg med oppkant mot vegg. Rommet har panelovn. Gulvet er flatt, ikke etablert fall. Det er plast sluk og synlig vinyl belegg som tetsjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggspeil samt lysarmatur m/el stikk. Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Leiligheten har sentralavtrekk (kjøkken og bad) styrt via kjøkkenventilator og bryterpanel.

Kjøkken: Tidsmessig innredning med slette malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stål vaskekum. Integrerte hvitevarer, kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert komfyrvakt og vannstoppeventil. Det er avtrekk via mekanisk avtrekks anlegg i boenheten. Avtrekk generelt i leiligheten styres via kjøkkenventilator og bryterpanel.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Noe forniklede rør. Besiktiget i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. styrt av bryterpanel og kjøkkenventilator.
- Fellesanlegg, fjernvarme for vannbåren varme med varmekonvektor til luftvarme i leiligheten og fellesanlegg for forbruksvann.
- El anlegg fra ombygging 2015. El skap med 40A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater.
- Brannmeldere/røkvarslere tilknyttet fellesanlegg og brannskap/brannslange i felles gang i hver etasje.

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

Forhold som har fått TG2 avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Radon: Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger utenfor rød sone for radonforekomst.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. El anlegg fra ombygging 2015. El skap med 40A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater. 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)? Svar: Nei. Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Enkel gjennomgang av fagpersonell anbefales.

Forhold som har fått TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt motfall fra front dusjkabinett til gulvnivå ved terskel på ca 2mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ok oppkant til vegger, samt ca 34mm oppkant på belegget ved terskel. Ellers er gulvet flatt.

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**

Det er 13 parkeringsplasser samt 2 HC plasser på naboeiendommen som kan kjøpes/leies separat av seksjonseiere.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.



## **Forsikringsselskap**

If

### **Radonmåling**

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

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>. 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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Fellesanlegg, fjernvarme for vannbåren varme med varmekonvektor til luftvarme i leiligheten og fellesanlegg for forbruksvann.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 090 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utenom eiendomsskatt inngår i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

### **Info eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt for hver seksjon, som faktureres direkte til seksjonseier. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere.

Eiendomsskatt vil blir fakturert direkte til seksjonseier, og er ikke en del av felleskostnadene.

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

23/575

### **Felleskostnader inkluderer**

Budsjettet for felleskostnader er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/gårdseier og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.

Budsjetterte kostnader som er inkludert i stipulerte felleskostnader:

Felleskostnader kr. 1.633,-

Bredbånd/TV kr. 368,-

Bredbånd:

Hvilke produkter som leveres fra leverandør har endret seg vesentlig de siste årene. Gårdeier/selger velger et produkt som er vanlig ved overlevering av leilighetene. Pris vil avhenge av produktet som leveres, og vil også kunne endres dersom styret eller sameiermøtet inngår avtale om annet produkt enn antatt i budsjett.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 001

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Ferjestedsveien 24

### **Om sameiet**

Eiendommen er nylig seksjonert. Sameiet er under etablering og vil bli etablert med et iterimstyre som består av selger.

Det er signert forretningsførerkontrakt med Obos Eiendomsforvaltning AS for sameiet. Avtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte for valg av styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter. Kostnader knyttet til konstituerende

møte og forretningsførsel vil bli belastet sameiet.  
Det er ingen plikt for eiere i sameiet til å være medlem i Obos.

Sameiet består av totalt 19 boligseksjoner.

Fasaden til bygget blir malt til våren for selgers regning.

### **Regnskap/budsjett**

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

Obos har utarbeidet utkast til budsjett for sameiet. Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år. Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/gårdseier og normtall fra tilsvarende eiendommer som Obos forvalter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold. Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, innbetaling eller låneopptak. Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2024 Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Utkast til vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene vedtas på stiftelsesmøtet av styret. Deretter må endringer av vedtektene vedtas med 2/3 flertall på årsmøtet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 300, bruksnummer 468, seksjonsnummer 3 i Fredrikstad kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

09.10.1933 - Dokumentnr: 919428 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: FR.STAD EL.VERK

Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:468

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2025 - Dokumentnr: 73869 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Jal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 898 489 582

Elektronisk innsendt

14.01.2025 - Dokumentnr: 46782 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 23/575

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.06.2017 som omhandler bruksendring/ombygging/rehabilitering.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i relativt godt samsvar med dagens bruk, utenom kjøkkeninnredningen som er flyttet til en annen vegg i hovedrommet, samt at det er satt opp en skillevegg for sovealkove.

## **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.06.2017.

## **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

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

Formål: 110 - Boliger.

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

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

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

### **Område analyse**

Eiendommen ligger i et radonutsatt området med usikker aktsomhet.

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

Kulturminner - SEFRAK-bygninger: Eiendommen er registrert med andre SEFRAK-bygg.

### **Adgang til utleie**

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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



### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 090 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

52 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

53 600 (Omkostninger totalt)

64 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 143 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 154 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 156 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

NB! Det er avtalt innbetaling av oppstarts kapital kr. 10.000 ved overtagelse. Dette blir fakturert direkte fra forretningsfører Obos til kjøper etter overtagelse.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 53 600

### **Betalingsbetingelser**

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 51.250,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr. 10.188,- visninger/ overtagelse kr 2.500,- per stk. Det er avtalt felles oppstarts honorar/engangskost for alle 19 enhetene som megler har fått i oppdrag å selge kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg som omfatter oppgjørsgebyr kr. 4.625,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

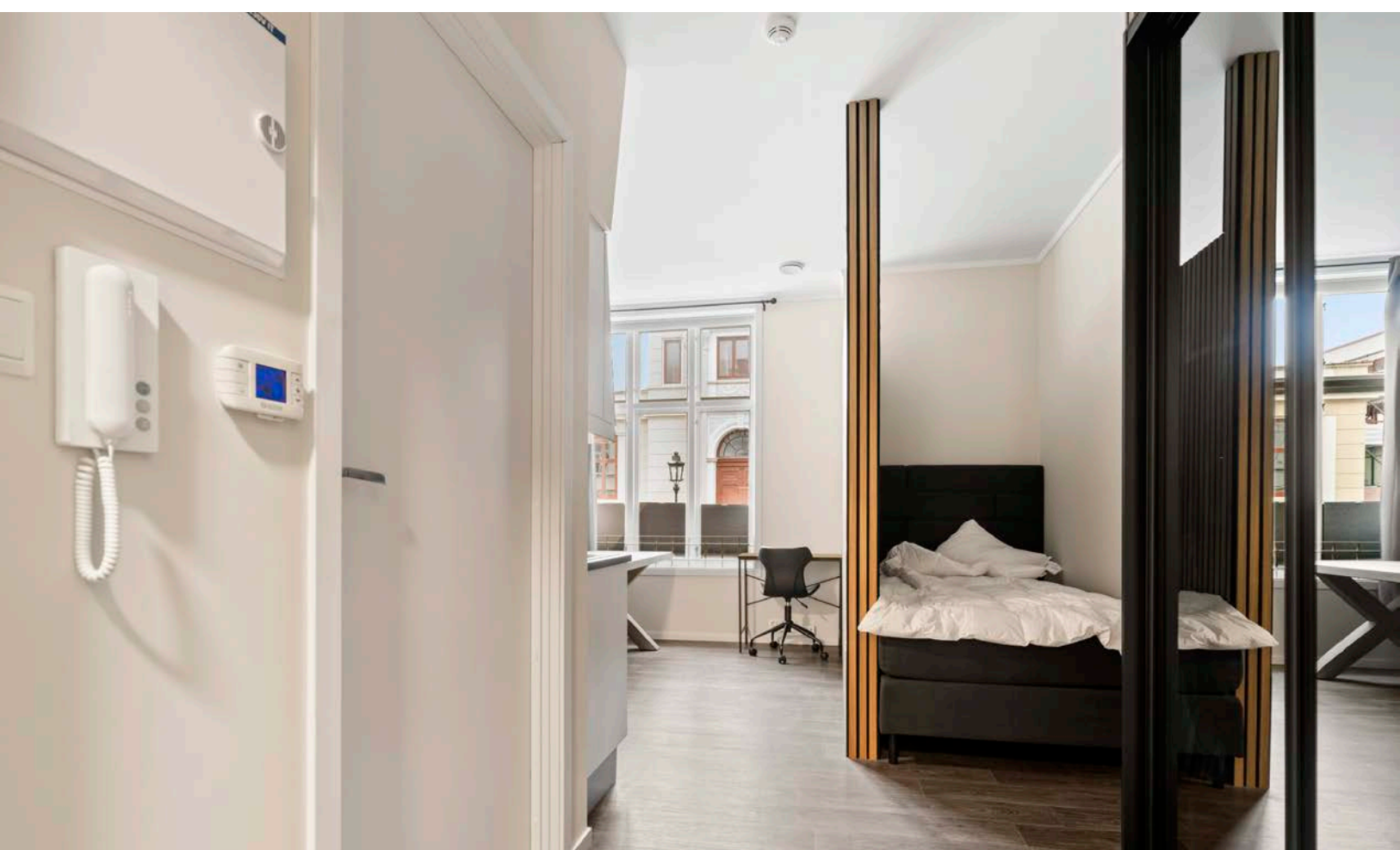
**Oppdragsansvarlig**

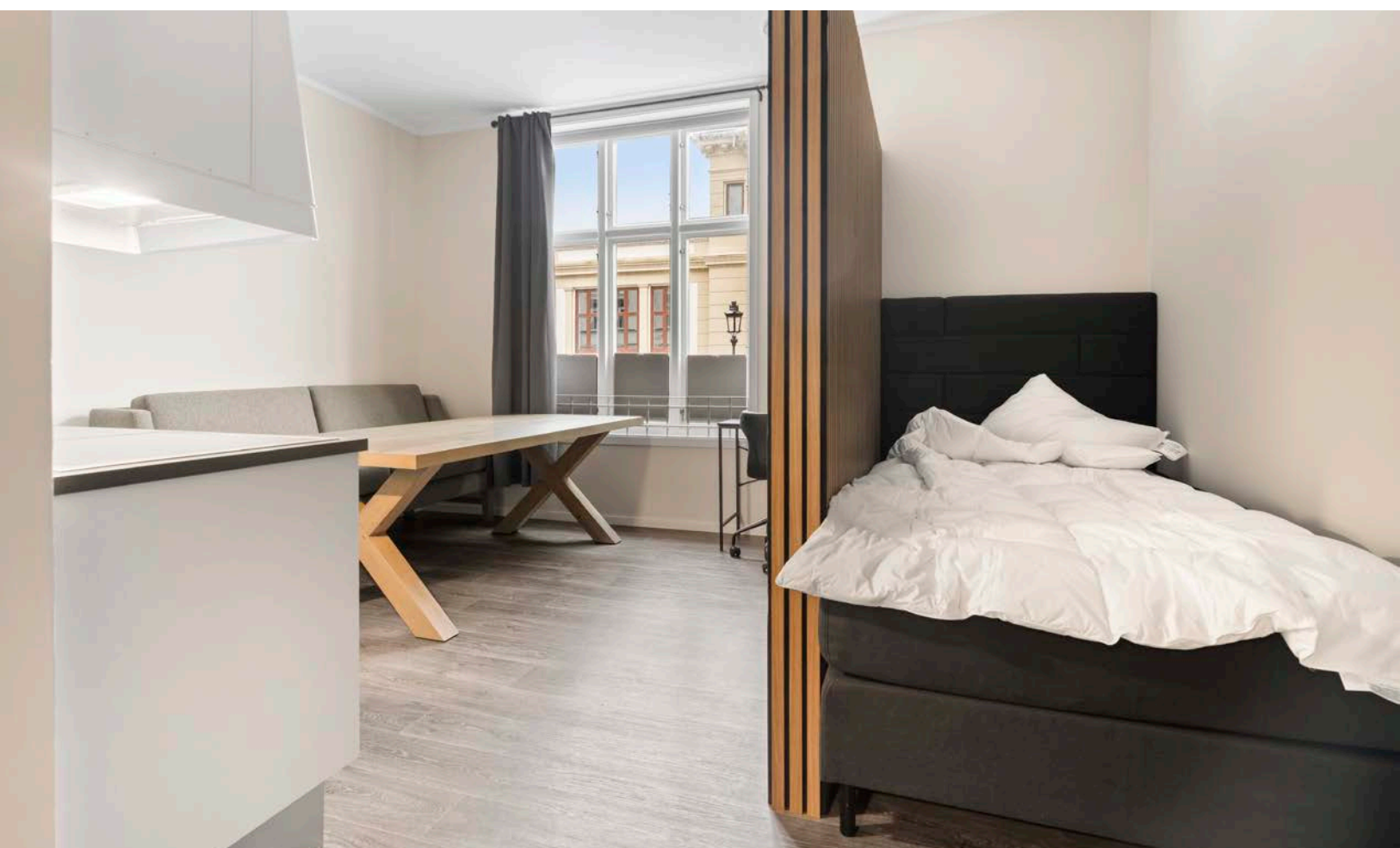
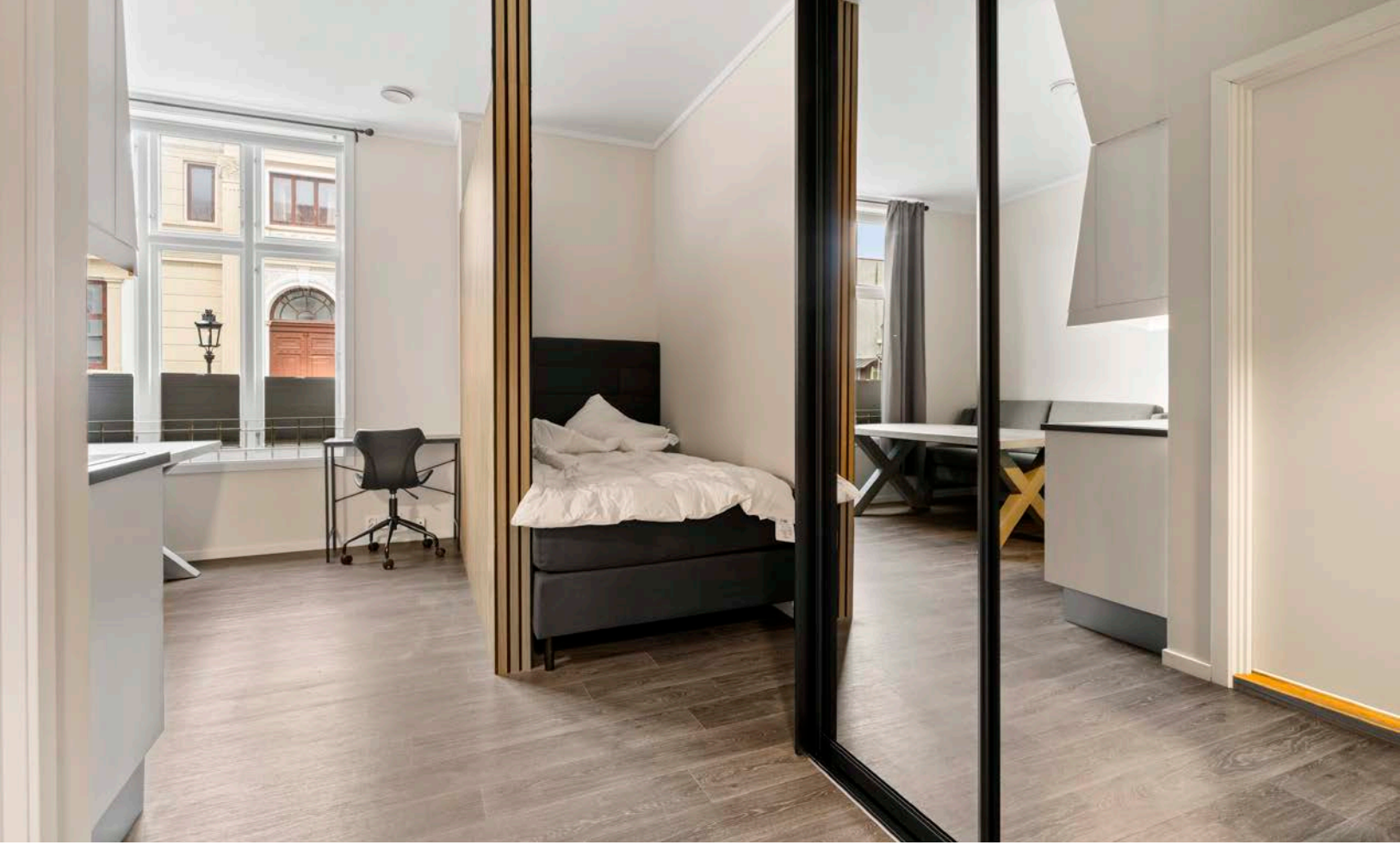
Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
jens.august.larsen@aktiv.no  
Tlf: 997 17 879

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

**Salgsoppgavedato**

04.02.2025









**aktiv.**  
Tar deg videre











# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ferjestedsveien (H0103) 24, 1606  
FREDRIKSTAD
-  FREDRIKSTAD kommune
-  # gnr. 300, bnr. 468, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m<sup>2</sup> BRA-i: 23 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 30.01.2025

Oppdragsnr.: 19389-1217

Referansenummer: UP9825

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



### Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

# 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet - seksjon nr 3, på et plan (1 etg) med tidsmessige overflater og innredninger (bad/kjøkken). Teknisk utstyr fra ombygging i 2015, utført av lokale håndverkere, som byggmester Rolf Andreassen, Kråkerøy Rør, AL Elektriske, samt Sigdal kjøkken og noe oppussing vedlikeholds-utskifting i forbindelse med seksjoneringen.

Utvendig vedlikehold besørgeres via fellesutgifter, og bygningsdeler utover innvendig i leiligheten er ikke vurdert i denne rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1902

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015.

Leiligheten har malt tett hovedytterdør.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malt tapet/plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Oppgradert ved ombygging i 2015

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger utenfor rød sone for radonforekomst. Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegg.

Rommet har panelovn. Gulvet er flatt, ikke etablert fall.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggspeil samt lysarmatur m/el stikk.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Leiligheten har sentralavtrekk (kjøkken og bad) styrt via kjøkkenventilator og bryterpanel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidsmessig innredning med slette malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stål vaskekum.

Integrerte hvitevarer, kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert komfyrvakt og vannstoppeventil.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Avtrekk generelt i leiligheten styres via kjøkkenventilator og bryterpanel.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Noe forniklede rør. Besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Styrt via kjøkkenventilator og bryterpanel.

Fellessanlegg, fjernvarme for vannbåren varme med varmekonvektor til luftvarme i leiligheten og fellessanlegg for forbruksvann.

Et anlegg fra ombygging 2015. Et skap med 40A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater.

Brannmeldere/røkvarslere tilknyttet fellessanlegg, pulver-apparat i leiligheten.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

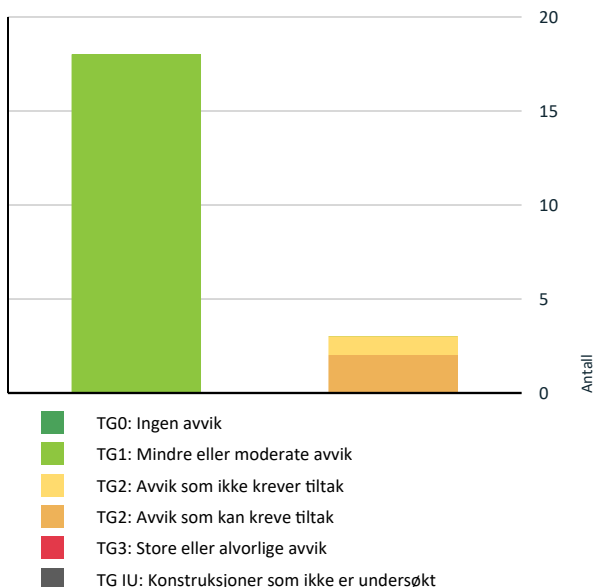
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det er mindre avvik på tegninger vedr inndeling av enkelte leiligheter. Oppsett for boder i kjeller er endret.

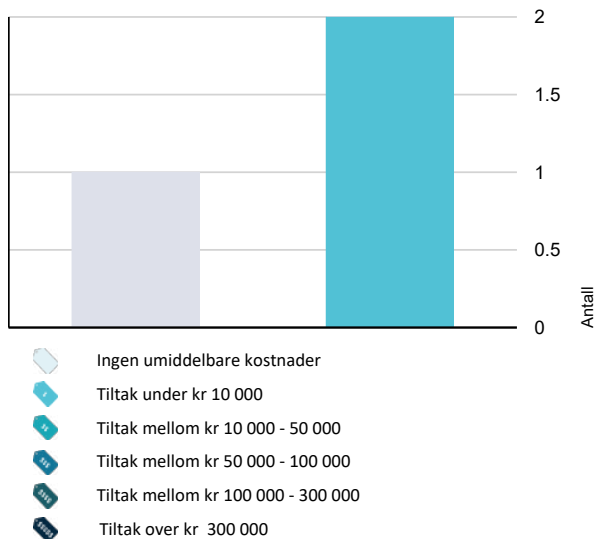
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport med kontroll av innvendige overflater og utstyr for leilighet, seksjon 3 med adresse Ferjestedsveien 24 i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt 06/09-2024 av eier Frebo AS - v/Cato Jansen. Hensikten med oppdraget er å kartlegge tilstand og utførelse innvendig i leiligheten. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier på innledende befaring, arealer fra oppmåling samt plantegninger, opplysninger ettersendt fra megler og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, fellesareal, yttertak og pipe er ikke tilstandsvurdert. Eiendommen skal seksjoneres og boligsameie opprettes.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1902

**Kommentar**  
Antatt byggeår, rekvirent

**Anvendelse**  
Boenheter, tatt i bruk

**Standard**  
Boligbygget er ombygget og vesentlig restaurert i 2015-2017, ferdigstillet og ferdigattest i 2017, og fremstår med normal god bolig-standard.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Eiendommen er ombygget i tidsrommet 2015-2017, til boligblokk.
------	-----------	--

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Eier

### ! TG 1 Dører

Leiligheten har malt tett hovedytterdør.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Eier

## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malt tapet/plater. Innvendige tak har malte plater.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Eier

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Opprinnelig etasjeskiller, oppgradert ved ombygging i 2015

### ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger utenfor rød sone for radonforekomst.

#### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger utenfor rød sone for radonforekomst.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres radonmåling i kjeller for ytterligere kartlegging.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Eier

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Eier

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Eier

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt motfall fra front dusjkabinett til gulvnivå ved terskel på ca 2mm

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Ok oppkant til vegger, samt ca 34mm oppkant på belegget ved terskel. Ellers er gulvet flatt.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer godt med avviket. Dusjkabinett, minimalt med vannsøl ved normal bruk. Fallforhold er ikke ihht forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk under dusjkabinett, ikke besiktiget på befaringen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggspil samt lysarmatur m/el stikk. Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Leiligheten har avtrekk (kjøkken og bad) styrt via bryterpanel og kjøkkenventilator.

Årstall: 2015

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone mot nabobad. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Tidsmessig innredning med slette malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stål vaskekum. Integrerte hvitevarer, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert komfyrvakt og vannstoppeventil.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk. Leiligheten har avtrekk (kjøkken og bad) styrt via bryterpanel og kjøkkenventilator.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) Noe forniklede rør. Besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



### 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Leiligheten har avtrekk (kjøkken og bad) styrt via bryterpanel og kjøkkenventilator.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### 1 TG 1 Varmesentral

Fellesanlegg, fjernvarme for vannbåren varme med varmekonvektor til luftvarme i leiligheten og fellesanlegg for forbruksvann.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Varmtvannstank

Fellesanlegg i kjeller

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg fra ombygging 2015. El skap med 40A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater.

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.  
**2015**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Samsvarserklæring er ikke sjekket av takstingeniøren. Sluttkontroll for anlegget finnes i el skapet.**
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?

**Ukjent**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringskap

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

11. 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?  
**Nei**

### Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Enkel gjennomgang av fagpersonell anbefales.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 1 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Brannmeldere/røykvarslere tilknyttet fellesanlegg, pulver-apparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Ikke sjekket. Bør funksjonstestes. Leiligheten har brannmelder/røykvarslere tilknyttet fellesanlegg, og brannskap/brannslange i fellesgang i hver etasje.**

# 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

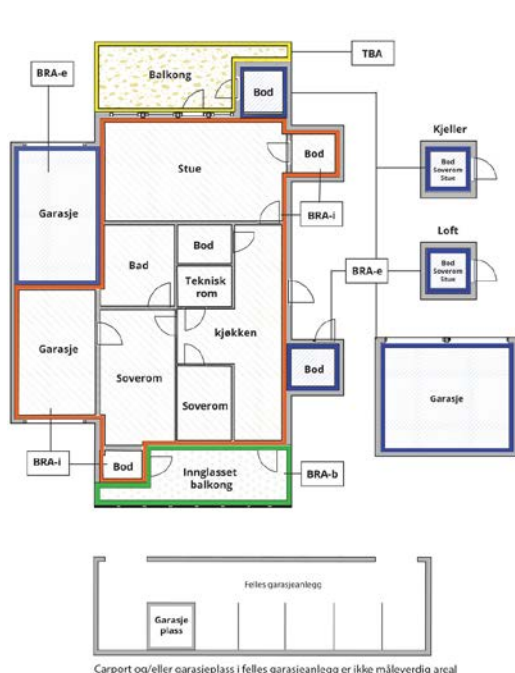
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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.

Ferjestedsveien (H0103) 24, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr 300 - Bnr 468  
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS  
Thorsøveien 49  
1634 GAMLE FREDRIKSTAD



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

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	23			23	
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>23</b>	<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom		
Kjeller	Bod		

### Kommentar

Leiligheter i bygget skal seksjoneres. Areal er angitt for den aktuelle leilighet som rapporten omhandler.  
I kjeller er det fellesareal og boder. Areal på leilighetens bod er ca 3 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er mindre avvik på tegninger vedr inndeling av enkelte leiligheter. Oppsett for boder i kjeller er endret.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Mindre oppussingsarbeider generelt på eiendommen.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	23	3



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Terje Frost	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	468		3	465.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ferjestedsveien 24

### Hjemmelshaver

Frebo AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligkomplekset er beliggende rett ved Fredrikstad Bibliotek/Kirkeparken i Fredrikstad Sentrum. Nærhet til byens alle fasiliteter. Gangavstand til sentrum og fergeleie med gratis ferge til Gamlebyen. Kort vei til buss-stasjon i sentrum og togstasjon ved St Croix. Relativt kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder både i Kråkerøy- og Fredrikstadmarka. Flott skjærgård og badeplasser på Kråkerøy og utover til Hvaler. Leiligheten ligger i 2 etasje, trappeadkomst. Boligbygg i tre-konstruksjon. Oppført i 3 etasjer, samt kjeller med egne boder og fellesareal.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reg plan: Cicignon. Plan ID: 220

### Om tomten

Felles tomt. Tomten er flat, asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen skal seksjoneres.

Leiligheten som takstrapporten omtaler har betegnelsen seksjon 3.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Annet

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Eiendommen skal seksjoneres. Årlig premie for leilighet skal betales via fellesutgifter.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring foreligger ikke. Eier har ikke bebodd eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	10.09.2024	Rekvirent foreviste eiendommen og informerte om forhold på innledende befarings.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2024	Matrikelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plantegninger, mottatt fra eier.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UP9825>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1111250003	
<b>Selger 1 navn</b>	
Cato Jansen	
<b>Gateadresse</b>	
Ferjestedsveien 24	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FREDRIKSTAD	1606
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1111250003

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CJ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omgjort hele eiendommen til leiligheter i 2017
Arbeid utført av	Kråkerøy rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Omgjort hele eiendommen til leiligheter i 2017
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Omgjort hele eiendommen til leiligheter i 2017
-------------	--

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

Nei  Ja

Beskrivelse	vært tilbakeslag i kjeller ved ekstremvær
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omgjort hele eiendommen til leiligheter i 2017
Arbeid utført av	Kråkerøy rør

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

Nei  Ja

Beskrivelse	svart på
-------------	----------

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	eldre eiendom. - se teknisk rapport fra takstmann
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omgjort hele eiendommen til leiligheter i 2017
Arbeid utført av	al elektriske

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Omgjort hele eiendommen til leiligheter i 2017
-------------	--

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar 

Ja, kun av faglært
--------------------

  
 Beskrivelse 

Omgjort hele eiendommen til leiligheter i 2017
--

  
 Arbeid utført av 

byggmester Rolf Andreassen
----------------------------
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1111250003



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
cato jansen	5d1657d9552a68445017e81 afad79ee178bea72f	22.01.2025 18:20:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250003

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

# VEDTEKTER

for

«Sameiet Ferjestedsveien 24», org. nr. (sameiet er under etablering)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Endret på årsmøte <dato>.)

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er «Sameiet Ferjestedsveien 24». Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 19 boligseksjoner på eiendommen gnr. 300, bnr. 468 Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

(3) Sameiebrøk for seksjon 17, 18 og 19 avviker fra hoveddelens BRA pga skråtak.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

(5) Et sameie som ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon  
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

### **5-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

## **6-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

## **6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minimum to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **7-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **7-5 Inhabilitet**

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

### **7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **8-3 Innkalling til årsmøte**



(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **8-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

### **8-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **9-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **9-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.  
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

### **9-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **10 Diverse opplysninger**

### **10-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **10-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **10-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

**Sameiet Ferjestedsveien 24****DRIFTSINNEKTER**

Felleskostnader (1)	489 900
Bredbånd (2)	83 904
Oppstartskapital	190 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>763 804</b>

**DRIFTSUTGIFTER**

Revisjon		Ikke revisjonspliktig
Forretningsførerhonorar	-63 315	
Styrehonorar	-20 000	
Arb.giver avgift styrehonorar	-2 820	
Drift og vedlikehold	-80 000	
Fjernvarme	-60 000	
Snøbrøyting	-10 000	
Konsulenttjenester	-10 000	
Kabel-TV	-84 000	
Energi fellesareal	-5 000	
Forsikring	-40 000	
Kommunale avgifter	-160 000	
Andre driftskostnader	-20 000	
<b>SUM DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>-555 135</b>	

**Driftsresultat** **208 669**

**FORUTSETNINGER**

Antall enheter totalt	19 BRA		Felleskostnader	Bredbånd/TV	Felleskost total pr. mnd
Leiligheter a' 15 kvm BRA	2	30 kvm.	1 065	368	1 433
Leiligheter a' 21 kvm BRA	1	21 kvm.	1 491	368	1 859
Leiligheter a' 22 kvm BRA	1	22 kvm.	1 562	368	1 930

Leiligheter a' 23 kvm BRA	2	46 kvm.	1 633	368	2 001
Leiligheter a' 25 kvm BRA	2	50 kvm.	1 775	368	2 143
Leiligheter a' 26 kvm BRA	1	26 kvm.	1 846	368	2 214
Leiligheter a' 27 kvm BRA	3	81 kvm.	1 917	368	2 285
Leiligheter a' 28 kvm BRA	1	28 kvm.	1 988	368	2 356
Leiligheter a' 29 kvm BRA	3	87 kvm.	2 059	368	2 427
Leiligheter a' 36 kvm BRA	1	36 kvm.	2 556	368	2 924
Leiligheter a' 43 kvm BRA	1	43 kvm.	3 053	368	3 421
Leiligheter a' 105 kvm BRA	1	105 kvm.	7 455	368	7 823
			28 400	4 416	32 816
Totalt BRA		575 kvm.			

- 1) Felleskostnader i henhold til eierbrøk basert på BRA pr. kvadratmeter pr. måned kr 71  
2) Fordeles med likt beløp pr. seksjon kr 368

#### Oppstartskapital

Det er avtalt innbetaling av oppstartskapital kr. 10.000 ved overtagelse

#### Kommunale avgifter/ eiendomsskatt

Kostnaden er satt basert på opplysninger fra Fredrikstad Kommune datert 21.01.25  
Eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier, og er ikke en del av felleskostnadene.

#### Bredbånd

Hvilke produkter som leveres fra leverandør har endret seg vesentlig de siste årene.  
Utbygger velger et produkt som er vanlig ved overlevering av prosjektet.  
Pris vil avhenge av produktet som leveres, og vil også kunne endres dersom styret eller sameiermøtet inngår avtale om annet produkt enn antatt i budsjett.

#### Lading el-bil

Betales av den enkelte boenhet.

*Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.*

*Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.*

*Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.*

*Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold*

*Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, innbetaling eller låneopptak*

*Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2024*

*Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden*

OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Fredrikstad, 26.01.25





### Melding til tinglysing

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

Løpnummer for forretning: 614811116

Vedlegg: Ja

#### Rekvirent av tinglysing

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

#### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 987547294  
Navn FREBO AS  
Bruksenhe Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD  
Adresse

#### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3107  
Gnr 300  
Bnr 468

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal	Bygning	Eksklusivt ureareal
3107	300	468	0	1	29 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	2	29 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	3	23 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	4	25 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	5	15 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	6	27 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	7	27 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	8	21 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	9	29 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	10	28 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	11	23 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	12	25 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	13	15 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	14	27 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	15	26 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	16	22 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	17	105 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	18	43 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	
3107	300	468	0	19	36 / 575	Boligseksjon	Ja	Nei	



Doknr: 46782 Tinglyst: 14.01.2025  
STATENS KARTVERK



## Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

19.12.2024 12:24

Side 2 av 2

## Søknad om seksjonering

SAK 24/33246 Jnr 47/24

Tinglysingsrelvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <b>FREDRIKSTAD</b>	Kommunens adresse <b>PB NOS, 1602 FREDRIKSTAD</b>	Kontaktperson <b>A. Skarier</b>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <b>A1 Fredrikstad Eiendomstaksering v/Terje Frost</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>992690410</b>	E-postadresse <b>a1eiendomstaksering@gmail.com</b>	
Adresse <b>Thorsøveien 49</b>	Postnummer <b>1634</b>	Poststed <b>Gamle Fredrikstad</b>	Telefonnummer <b>90614077</b>

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <b>3107</b>	Kommunens navn <b>Fredrikstad</b>	Gårdsnr. <b>300</b>	Bruksnr. <b>468</b>	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
<b>987547294</b>	<b>Frebo AS</b>	<b>1/1</b>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	29	B	13	B	15	B	25				37				49
2	B	29	B	14	B	27	B	26				38				50
3	B	23	B	15	B	26	B	27				39				51
4	B	25	B	16	B	22	B	28				40				52
5	B	15	B	17	B	195	B	29				41				53
6	B	27	B	18	B	43	B	30				42				54
7	B	27	B	19	B	36	B	31				43				55
8	B	21	B	20				32				44				56
9	B	29	B	21				33				45				57
10	B	28	B	22				34				46				58
11	B	23	B	23				35				47				59
12	B	25	B	24				36				48				60
Sum tellere:				<b>575</b>	Nevner =				<b>575</b>							

Dato <b>05/12-2024</b>	Innsenderens underskrift 
---------------------------	------------------------------

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig


Dato 05/12-2024 | Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

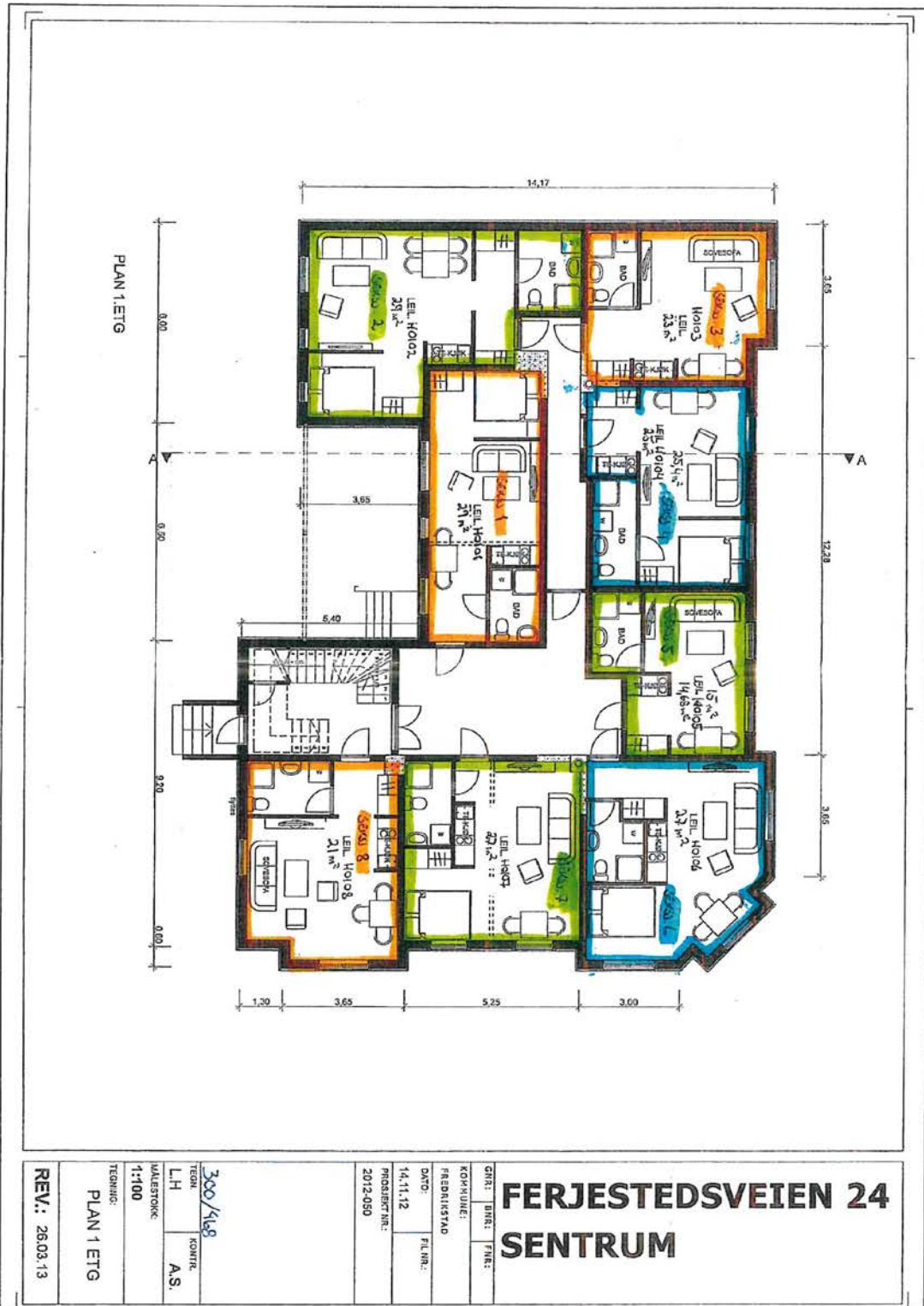
9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

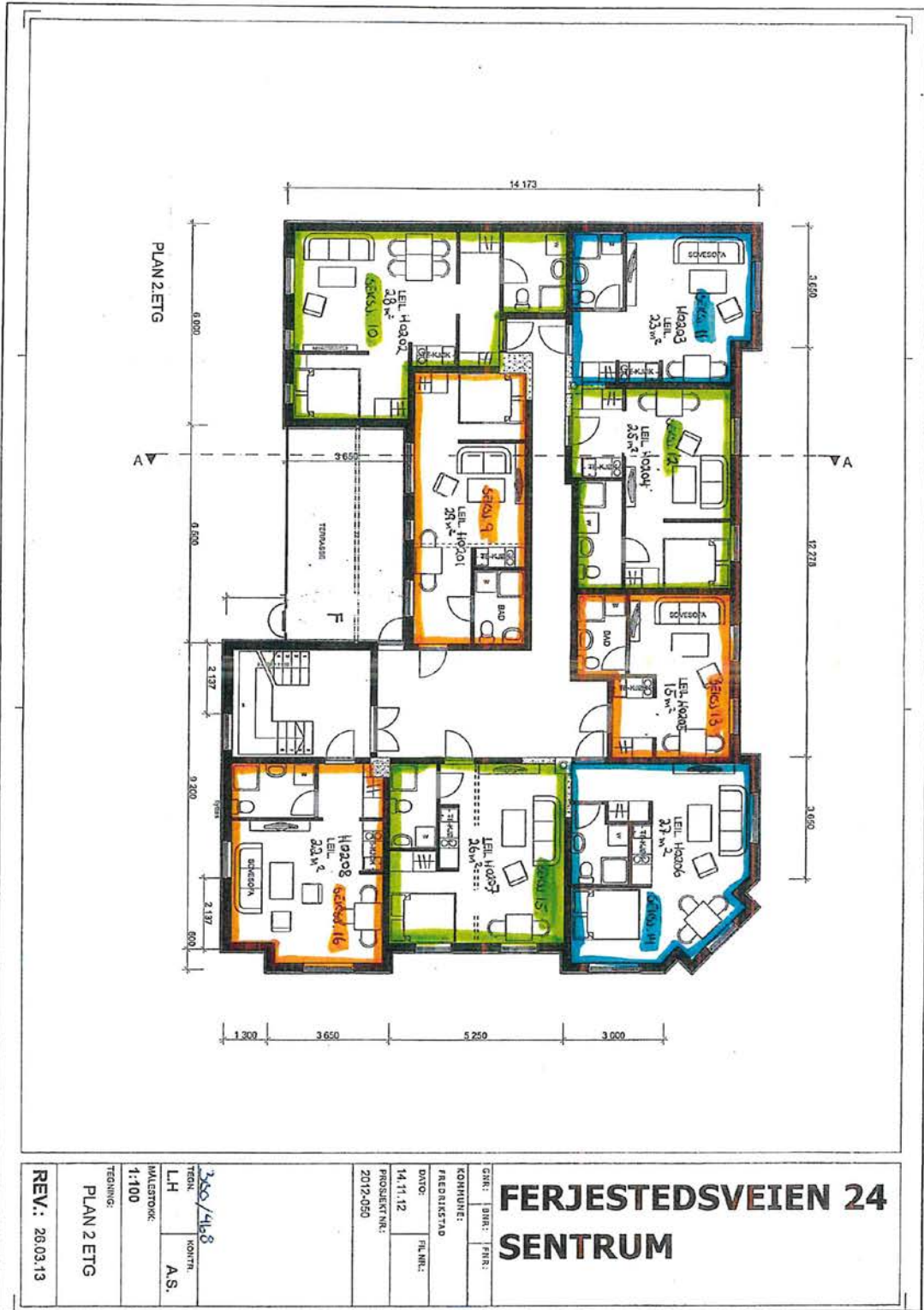
10. Underskrifter		
Sted og dato Fredrikstad 5/12-24	Hjemmelshavers underskrift Cato Jansen	Gjenta navn med blokkbokstaver CATO JANSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

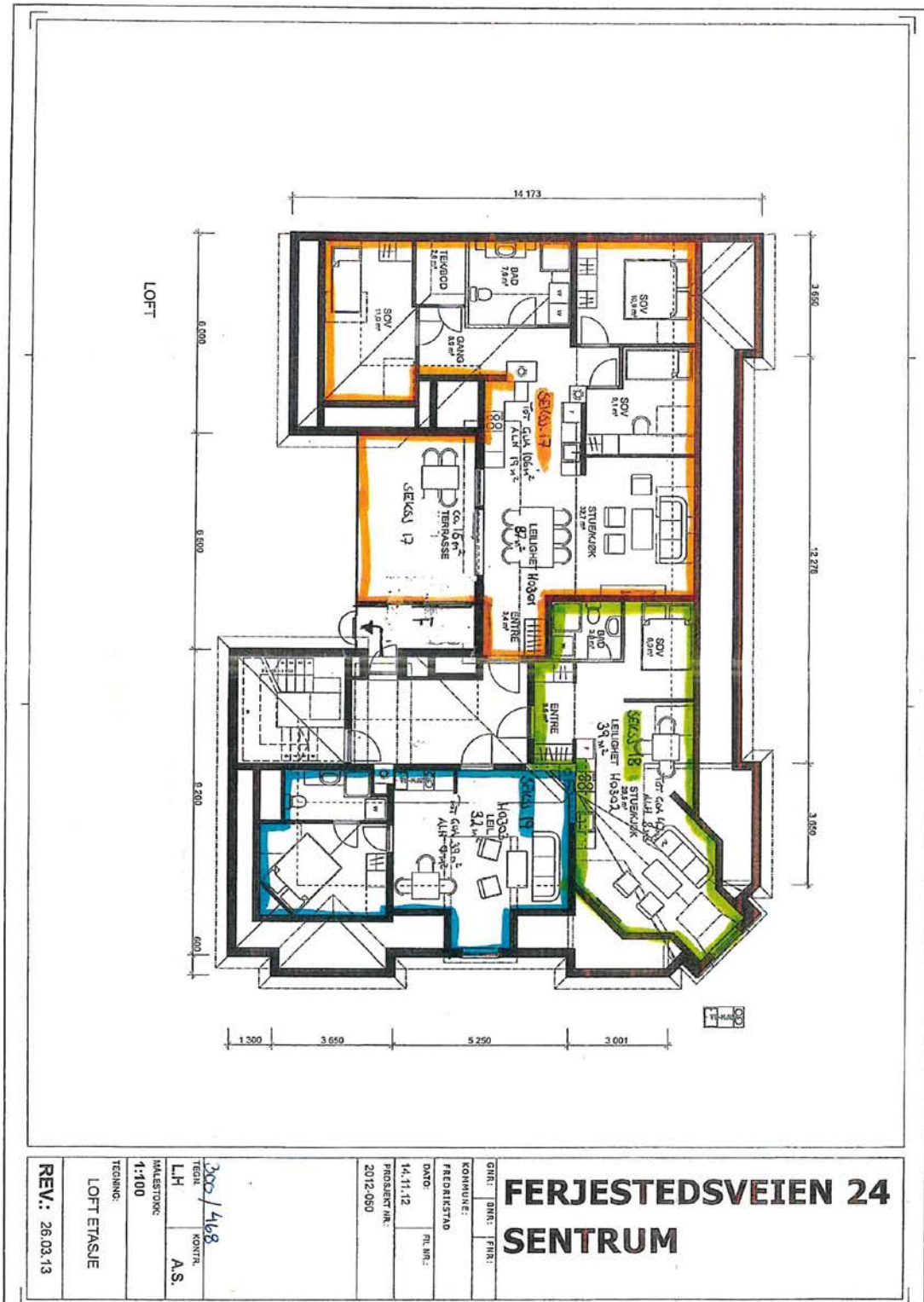
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3107	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 300	Bruksnr. 400	Festestr.
Dato 19/12-24	Underskrift A. Skarev	Stempel		

Dato 05/12-2024	Innsenderens underskrift [Signature]
--------------------	---



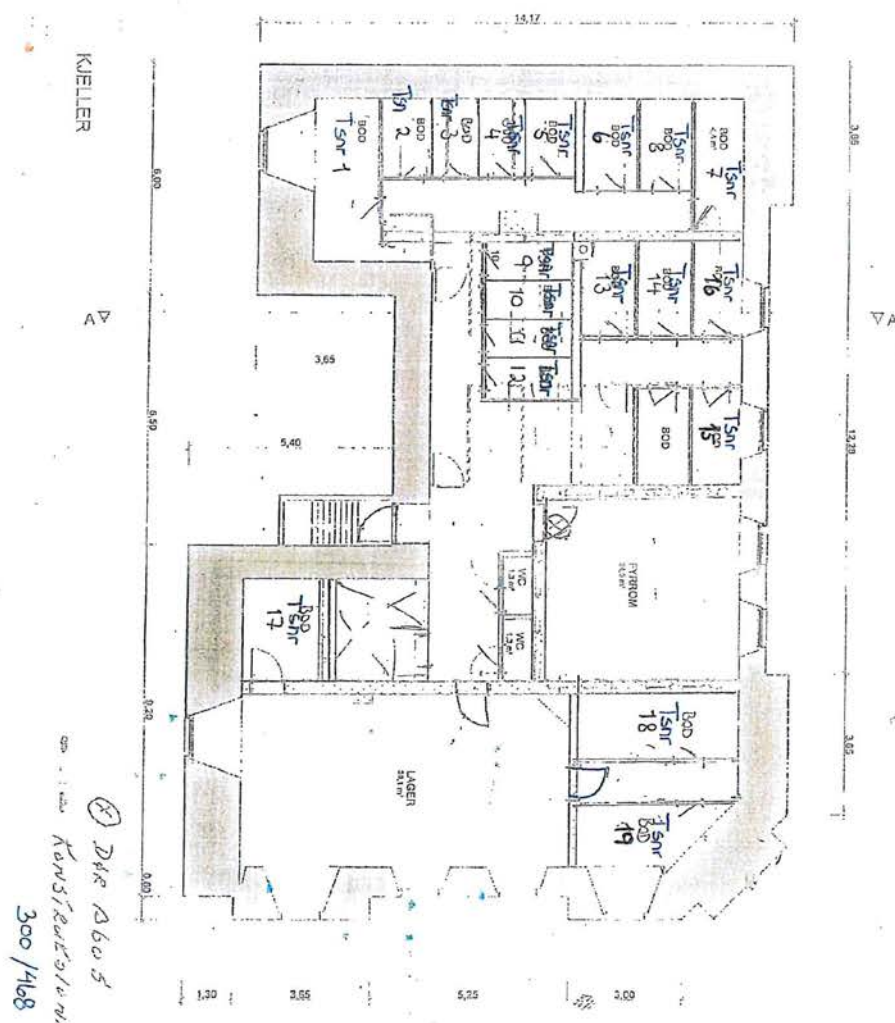




# FERJESTEDSVEIEN 24 SENTRUM

GNR:	DNR:	FRIK:
KOMMUNE: FREDRIKSTAD		
DATO:	REL. NR.:	
14.11.12		
PROSJEKT NR. 2012-050		
3000/468 TEGL. KONTR. A.S. MALESTORIKK 1:100 TEGNING: LOFT ETASJIE REV.: 26.03.13		





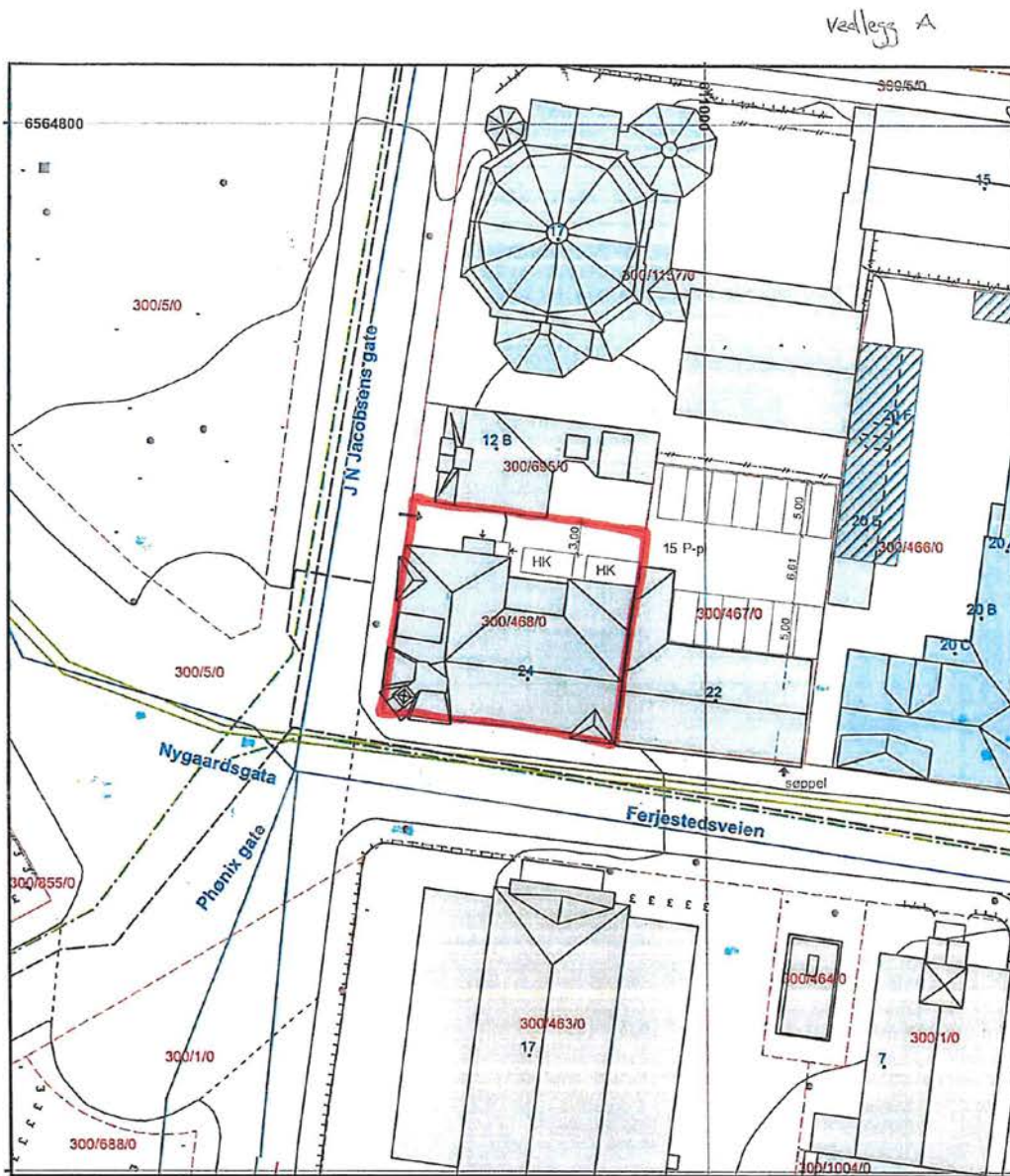
TEGN. KONTR. A.S.  
LH  
MALESTORV 1:100  
TEGNING PLAN KJELLER  
REV. 23.04.13

BRANNKONSULT AS  
DATO: 14.11.12  
KONTROLLERT: [Signature]  
DET VISES TIL RAPPORT DATERT: 11-13

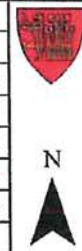
SKR.: DNR: PNR:  
FØRSTETAP  
DATO: 14.11.12  
FIL NR.:  
PROSJEKT NR.: 2012-080

BRANNKONSULT AS  
KONTROLLERT: [Signature]  
DET VISES TIL RAPPORT DATERT: 11-13

① Dnr 2605  
KONSTRUKTIVNEK 860  
300/468



SITUASJONSKART		FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Gnr: 300	Bnr: 468	Fnr:	Snr:
Adresse: Ferjestedsveien 24		Målt grense	Dato: 08.11.12
Areal: 465 m2		Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Sign: 7.)
Målestokk: 1:500		Konstruert grense	Vannledning
Planinformasjon: 220 (*) Ciciqnon 13.03.1986		Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Overvannsledning
Formål: 110 - Boliger		Kroket grense	Spillvannsledning
		Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Avløp felles
Tegn: A.S. dato: 21.02.13			Drensledning
(*) Reg.planen gjelder så langt den er i samsvar med kommune-/kommunedelplan			
(#) Reg.planen skal endres til å bli i samsvar med kommune-/kommunedelplan			



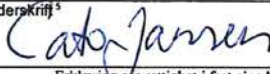
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>


Innsenders navn (rekvirent): Fossbrynildsen DA		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse: Akersgata 45		 Doknr: 314889 Tinglyst: 13.04.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Postnummer: 0158	Poststed: Oslo		
Fødselsnr./Org.nr. 979583516	Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Frebo AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 987547294

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106	Fredrikstad	300	467		

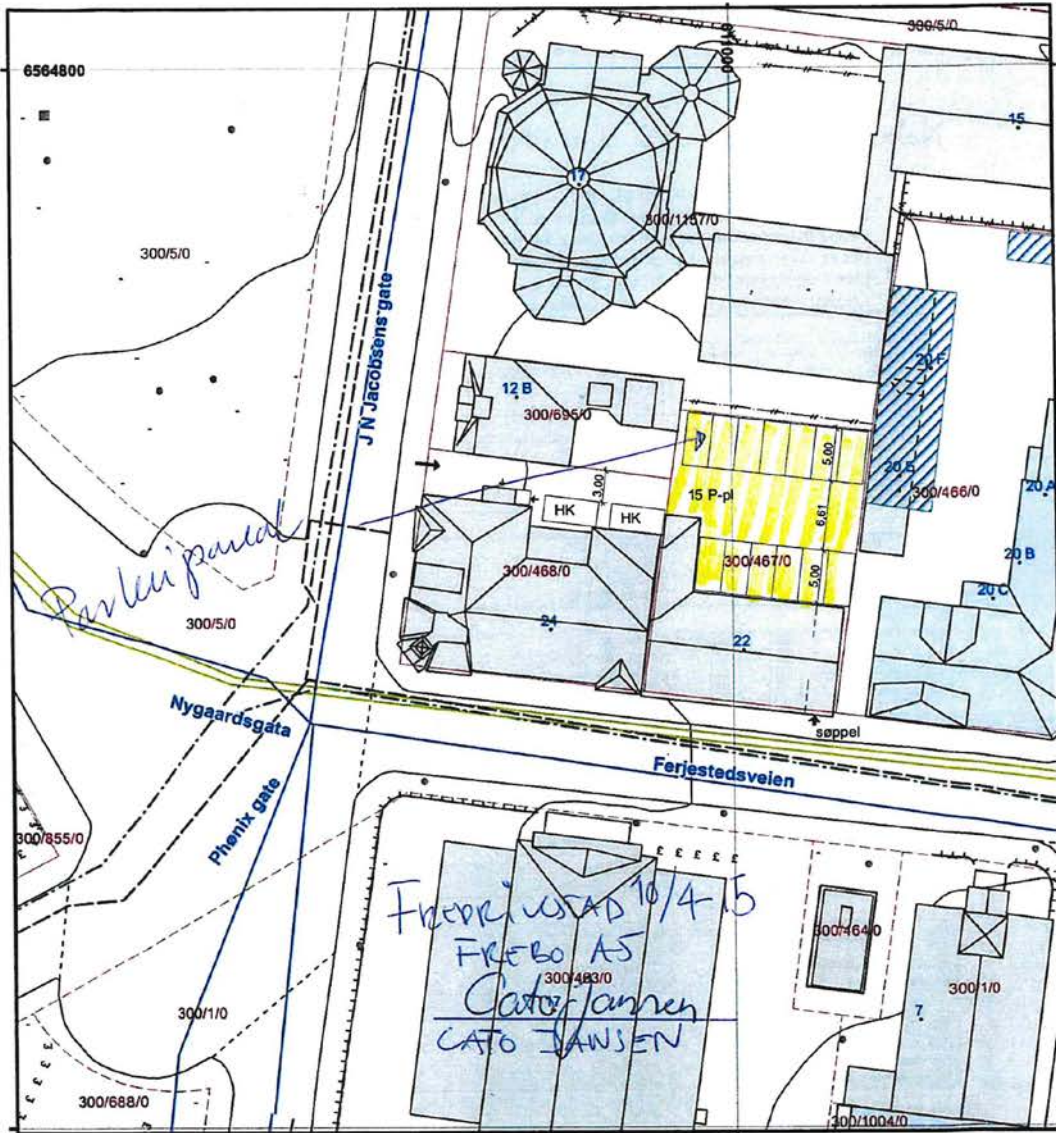
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0106	Fredrikstad	300	468		
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 10/4-15	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
-----------------	--

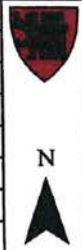
<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>	
Rettighetshaver skal ha rett til parkering på avgivers tomt slik vedlagte kart viser. Rettighetern er ikke eksklusiv. Rettigheten er ikke tidsbegrenet og det skal ikke betales vederlag.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Fredrikstad 09042015	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> 

## Noter:

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



SITUASJONSKART		FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Gnr: 300	Bnr: 468	Fnr:	Snr:
Adresse: Ferjestedsveien 24		Målt grense	Dato: 08.11.12
Areal: 465 m2		Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Sign: 7.)
Målestokk: 1:500		Konstruert grense	Vannledning
Planinformasjon: 220 (*) Cicignon 13.03.1986		Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Overvannsledning
Formål: 110 - Boliger		Krokert grense	Spillvannsledning
		Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Avløp felles
			Drensledning
Tegn: A.S. dato: 21.02.13			
(*) Reg.planen gjelder så langt den er i samsvar med kommune-/kommunedelplan			
(#) Reg.planen skal endres til å bli i samsvar med kommune-/kommunedelplan			





Eierseksjonssameie, ordinær –

## Forretningsførerkontrakt mellom

Sameiet Ferjestedsveien 24

Org.nr. (er under etablering)

(nedenfor kalt sameiet)

og

OBOS Eiendomsforvaltning AS

org.nr. 934 261 585

(nedenfor kalt OBOS)

Gjeldende fra:

Antall seksjoner: 19

Forvaltningshonorar: 63.315,00 eks.mva



Sameiet ledes av styret. Forretningsførerens rolle er å utføre de oppgaver som følger av denne kontrakten, samt andre oppgaver som styret bestiller fra forretningsfører. Styret er ansvarlig for at sameiet drives i samsvar med lover og forskrifter.

I forretningsføreroppdraget inngår følgende tjenester:

## **DEL A**

### **1. REGNSKAP OG ÅRSRAPPORT**

- 1.1. OBOS skal sørge for at sameiets ordinære regnskap blir ført fortløpende gjennom året etter til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Ved årets slutt fremmer OBOS forslag for sameiets styre til årsregnskap og årsrapport i henhold til gjeldende regler. Avsnittet "styrets arbeid" i årsrapporten utarbeides av sameiets styre.
- 1.2. OBOS utarbeider ved hvert årsskifte et skjema med ligningsopplysninger til bruk ved utfylling av selvangivelsen for hver enkelt seksjonseier. OBOS fyller ut og oversender nødvendige oppgaver til myndighetene.
- 1.3. OBOS utarbeider hvert kvartal følgende lovfestede regnskapsrapporteringer, jf. Bokføringsl. § 5:
  - bokføringsspesifikasjon («dagbok»)
  - kontospesifikasjon («hovedbok»)
  - kundespesifikasjon («kundereskontro»)
  - leverandørspesifikasjon («leverandørreskontro»)
  - spesifikasjon av merverdiavgift («dersom avgiftspliktig»)
  - spesifikasjon av lønnsoppgavepliktige ytelser
- 1.4. Rapportene oppbevares hos forretningsfører. Styret kan eventuelt motta rapportene mot betaling. Bistand i forbindelse med beregning av merverdiavgift og utarbeidelse av omsetningsoppgave vil bli fakturert særskilt.
- 1.5. I den utstrekning sameiets styre ønsker eller har behov for egne avdelingsregnskaper og/eller tilleggsregnskaper for eksempel vedrørende rehabilitering, garasjer, parkering, energi mv, utarbeider OBOS slike regnskaper. Pris på slike tilleggsregnskaper faktureres i henhold til den enhver tid gjeldende prislister.
- 1.6. Alt regnskapsmateriale arkiveres og oppbevares av OBOS i samsvar med regnskapslovgivningens bestemmelser, dog slik at OBOS fem år etter regnskapsårets avslutning kan overlate videre oppbevaring av materialet til sameiet.
- 1.7. OBOS sørger for innsendelse av godkjent regnskap, årsrapport og revisjonsberetning til Brønnøysundregistrene innen gjeldende frister.

- 1.8. OBOS gis fullmakt til å benytte utfyller- og innsendingsrettigheter i Altinn som er relevante i forhold til utførelsen av oppgavene angitt i kontrakt eller bestilte tilleggstjenester.
- 1.9. OBOS skal holde sameiet informert om hvem som er ansvarlig autorisert regnskapsfører. Ved skifte av ansvarlig autorisert regnskapsfører skal OBOS sende sameiet skriftlig melding. Meldingen anses som et vedlegg til denne avtalen.

## 2. ØKONOMISKE RAPPORTER

- 2.1. OBOS utarbeider økonomisk rapport ved bestilling, boligselskapet kan bestille inntil to økonomiske rapporter i året uten kostnad. Rapporten viser inntekter, utgifter samt disponible midler per rapportdato.

## 3. BETALING AV UTGIFTER

- 3.1. Av sameiets midler betaler OBOS, uten anvisning fra sameiets styre, så som renter og avdrag på lån, forsikringspremie, egenandel ved forsikringsskader, forretningsførerhonorar, skatter, lønn til fast ansatte og andre faste kostnader til forretningsfører.
- 3.2. Av sameiets midler sørger OBOS også for betaling av sameiets variable utgifter etter anvisning fra styret eller fra den/de styret gir fullmakt.
- 3.3. Innkommende fakturaer konteres av OBOS før de sendes til styret til attestasjon og anvisning/godkjennelse. Attestasjon og anvisning/godkjennelse av betaling av fakturaer skjer via elektronisk fakturabehandling. Forretningsfører kontrollerer at leverandøren er registrert i merverdiavgift-registeret. Styret må påse at fakturaer som attesteres og anvises/godkjennes til betaling er korrekte. Når en faktura er attestert og anvist/godkjent etter sameiets fullmaksregler, vil OBOS legge til grunn at styret vedkjenner seg fakturaen og at den skal betales.

## 4. INNKREVING AV FELLESKOSTNADER

- 4.1. OBOS krever på vegne av sameiet inn de samlede felleskostnadene (driftskostnader og eventuelle kapitalkostnader). OBOS fører kontroll med innbetalingene og foretar innkreving av restanser.
- 4.2. Purrerutiner fastsettes av OBOS i samråd med sameiets styre. Purregebyr påløper fra og med første purring. Purregebyr og forsinkelsesrenter blir belastet skyldner. Purregebyrene tilfaller OBOS og forsinkelsesrentene tilfaller sameiet.
- 4.3. Sameiet gir OBOS fullmakt til på sameiets vegne å foreta alle rettslige og utenrettslige skritt for å inndrive krav vedrørende felleskostnader og eventuelle leieforhold i sameiets eiendom, herunder bl.a. begjæring og gjennomføring av tvangssalg.
- 4.4. I den grad seksjonseier ikke er betalingsdyktig og det heller ikke er sikkerhet eller dekning i et eventuelt salgsproveny for dekning av utestående krav og inndrivelsesomkostninger, belastes sameiet for de utestående krav og for kostnadene i forbindelse med inndrivelse.





- 4.5. For videre oppfølging benyttes Hammersborg Inkasso AS. Inkasso-omkostninger og gebyr belastes i henhold til inkassoloven med forskrifter.
- 4.6. Endring i felleskostnadene må meddeles OBOS etter de til enhver tid gjeldende frister. Mot særskilt honorar kan OBOS utstede ekstra fakturaer/elektronisk fakturagrunnlag.
- 4.7. Det årlige forretningsførerhonoraret omfatter arbeid med innkreving frem til og med oversendelse til inkasso. Ved bruk av papirfaktura, påløper det et gebyr for seksjonseieren, iht. enhver tid gjeldende prisliste.

## 5. BUDSJETTER

- 5.1. OBOS utarbeider forslag til likviditetsbudsjett for kommende år. Budsjettforslaget tar utgangspunkt i kjente forhold om generell prisstigning og økning i skatter og avgifter som foreligger på tidspunktet budsjettet utarbeides.

## 6. KONTOER I OBOS-BANKEN – DISPOSISJONSRETT

- 6.1. Sameiet skal samtidig ved undertegning av denne avtale opprette driftskonto, skattetrekkskonto og sparekonto i OBOS-banken AS, org. nr. 911 986 884, (OBOS-banken). Vilkårene fremgår av kontoavtalene.

Sameiets innestående midler i OBOS-banken disponeres av styret i sameiet eller av den/de som styret har gitt anvisningsfullmakt. OBOS har disposisjonsrett over sameiets kontoer i OBOS-banken uten varslings til styret. Disposisjonsretten omfatter følgende rettigheter:

- rett til innsyn i kontoforholdene.
  - rett til å belaste driftskonto for faste utgifter og kostnader tilknyttet sameiet som definert i forretningsføreravtalen.
  - rett til å gjennomføre andre betalinger etter anvisning fra styret eller fra den styret gir fullmakt.
- 6.2. OBOS gis fullmakt til å oppnevne ansatte som har fullmakt til å disponere sameiets kontoer (disponenter). Oversikt over disponenter kan fås på Styreverrommet.no eller ved å kontakte OBOS på [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).
  - 6.3. Sameiet må til enhver tid ha nødvendige midler på driftskontoen i OBOS-banken for å dekke løpende og faste utgifter. Sameiets styre vedtar plassering av overskuddsmidler.
  - 6.4. OBOS har fullmakt til å inngå avtaler med OBOS-banken om å benytte en samlet overordnet e-fakturaavtale (pt. for innbetaling av felleskostnader), som vil kunne gjelde for alle driftskontoer sameiet er kontoeier av.
  - 6.5. I lys av OBOS' mandat etter denne avtale som forretningsfører for sameiet, skal OBOS' disposisjonsrett være eksklusiv. I tillegg kan sameiet heller ikke inngå avtale om betalingsfullmakt med betalingstjenestetilbydere, m.m.

## 7. KONTOER I ØVRIGE BANKER – INNSYN OG OPPSIGELSE

- 7.1. OBOS har fullmakt til å motta konto- og låneinformasjon fra sameiets øvrige bankforbindelser, herunder kontoutskrifter, årsoppgaver, nedbetalingsplaner



og eventuelt annen dokumentasjon som er nødvendig for å utføre forretningsoppdraget.

- 7.2. I forbindelse med oppstart av forretningsføreravtalen har OBOS fullmakt til å avslutte eksisterende driftskontoer og skattetrekkskontoer. Innestående overføres sameiets konto i OBOS-banken.
- 7.3. OBOS gis herved rett til å knytte alle sameiets kontoer til OBOS sin nettbankløsning.

## 8. ARSMØTE

- 8.1. OBOS bistår sameiets styre med tilrettelegging av sameiets ordinære årsmøte. OBOS deltar på ordinære årsmøter med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
- 8.2. OBOS deltar på ekstraordinære sameiermøter mot særskilt honorar som fremgår av den til enhver tid gjeldende prislister.
- 8.3. OBOS sørger for innsendelse av endringsmeldinger til Brønnøysundregistrene om endring av styresammensetning og eventuelle vedtektsendringer.

## 9. ARBEIDSGIVEROPPGAVER FOR ANSATTE I SAMEIET

- 9.1. Dersom sameiet har ansatte, sørger OBOS for beregning og utbetaling av ordinær lønn, skattetrekk, avgiftsberegninger og innbetalinger til det offentlige i samsvar med pålegg og bestemmelser fra offentlige myndigheter.
- 9.2. OBOS kan bistå sameiet med utlysning av stillinger, utarbeidelse av stillingsbeskrivelse, intervjuer, lokale forhandlinger mm. Honorar belastes etter den til enhver tid gjeldende prislister.

## 10. KORRESPONDANSE

- 10.1. Sameiets korrespondanse og annen bistand i forbindelse med aktiv rådgivning ovenfor sameiet, utføres mot særskilt honorar iht. den enhver tid gjeldende prislister.
- 10.2. Skriftlig kommunikasjon mellom OBOS og styret i sameiet skal fortrinnsvis skje elektronisk i form av e-post. Sameiets e-postadresse i Styrommet.no benyttes som sameiets e-postadresse, og er å anse som den offisielle elektroniske postadressen. Elektronisk post innkommet til e-postadressen anses å ha blitt sendt sameiet.
- 10.3. OBOS har fullmakt til å dele opplysninger om kundeforholdet med andre OBOS-selskaper i den grad det er nødvendig for å oppfylle sine oppgaver iht. forretningsføreravtalen.

## 11. FORSIKRING

- 11.1. Sameiets styre er ansvarlig for at sameiets faste eiendom og øvrige eiendeler er forsvarlig forsikret.
- 11.2. Ved forsikringsskader sender OBOS skademelding til sameiets forsikringsselskap med kopi til styret. Forsikringsavdelingen bistår styret/beboer med videre oppfølging av skaden og skadeoppgjøret. All



korrespondanse i skadesaken viderefremmes til styret og informasjonen i skadesaken vil løpende bli oppdatert på Styrerommet.no. Denne tjenesten inngår i forretningsførerhonoraret dersom sameiet har sine eiendommer forsikret i et av de forsikringsselskaper OBOS har avtale med, og at avtalen er formidlet av OBOS. I andre tilfeller belastes sameiet for slik bistand.

## 12. MELDINGER OG OPPGAVER TIL OFFENTLIGE REGISTRE

- 12.1. OBOS sørger for at lovfestede meldinger sendes til offentlige myndigheter og registre innen gjeldende tidsfrister.
- 12.2. Eventuelle kostnader i forbindelse med ovenstående, og som for øvrig ikke fremgår av kontrakten, belastes sameiet.

## 13. BOLIGOPPLYSNINGER

- 13.1. OBOS gir opplysninger om den enkelte bolig mht. skatteavregning, andel fellesgjeld, felleskostnader, restanser, størrelse mv. til meglere, takstmenn, banker og andre i forbindelse med kjøp/salg, taksering, refinansiering og låneopptak. Gebyrer og omkostninger ved dette tilfaller OBOS og belastes den som bestiller opplysningene.

## 14. OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

- 14.1. Overdragelse av seksjoner i sameiet registreres av OBOS som påser at gjeldende bestemmelser blir fulgt. Gebyrer ved overdragelse/eierskifte av boliger tilfaller OBOS og belastes kjøper og/eller selger.

## 15. OVERDRAGELSE ELLER ENDRING AV LEIETAKER AV GARASJE-, PARKERINGSPLASSER OG ANDER LEIEFORHOLD

- 15.1. Administrasjonskostnad ved endring av eier/leietaker av garasje-, parkeringsplasser og andre leieforhold tilfaller OBOS og belastes selger/leietaker iht. gjeldende prisliste.

## 16. HONORAR FOR FORRETNINGSFØRSELEN

- 16.1. For de deler av forretningsførselen som etter bestemmelsene i denne kontrakten og som ikke faktureres særskilt, betaler sameiet kr 63.315 eks. mva. pr. år, kr 79.144 inkl. 25% mva. i forretningsførerhonorar. Honoraret belastes forskuddsvis hvert kvartal. Honoraret reguleres 01.01. hvert år i henhold til den generelle lønns- og prisutviklingen.
- 16.2. Ved trinnvis overtagelse faktureres sameiet med halvt honorar inntil 50% av boligene er overtatt, og deretter øker honoraret til fullt ved overtagelse av mer enn 50% av boligene. Honoraret belastes forskuddsvis hver måned i perioden fram til mer enn 50% av boligene er overtatt. Når overgangen til fullt honorar finner sted, vil faktureringen endres fra månedlig til kvartalsvis.
- 16.3. For forretningsføreroppdrag til OBOS ut over det som inngår i grunnhonoraret, jf. denne bestemmelsens første ledd, betales de til enhver tid gjeldende priser.
- 16.4. I tillegg kommer eventuelle offentlige avgifter. Ved pålegg av offentlige skatter og avgifter og lignende, eller andre forhold som medfører økte kostnader for forretningsførselen, dekkes dette av sameiet.

- 16.5. Utlegg belastes sameiet uten anvisning, herunder blant annet: porto, kopiering, gebyr forbundet med betaling gjennom post, bank mv., distribusjon av informasjon og meldinger til sameiet og seksjonseiere samt kostnader til reiser og medgått reisetid til og fra møter.

## 17. ELEKTRONISKE LØSNINGER

- 17.1. OBOS tilbyr sameiet en kostnadsfri tilgang til en passordbeskyttet internettløsning, Styrerommet.no som er tilpasset det enkelte sameiet.

Styret får blant annet tilgang til sameiets regnskap, rapporter, beboerlister, vedtekter, forsikringspolisen, juridiske betraktninger, og annen relevant informasjon. Styret kan også utarbeide og lagre egne dokumenter, innkallinger til styremøter, protokoller etc.

- 17.2. OBOS tilbyr styret elektronisk signering av protokoller og andre dokumenter. Løsningen krever at de aktuelle styremedlemmer har bankID, og at fødselsnummer og mobiltelefonnummer er registrert i OBOS' systemer. Elektronisk signatur er i norsk rett likestilt med ordinær signatur, se e-signaturloven § 6. Løsningen som OBOS tilbyr er i tråd med norsk regelverk for elektronisk signering, og er akseptert av de større revisjonsselskapene.

## 18. KUNDEBLADET BOLIG OG MILJØ

- 18.1. Styremedlemmer vil motta kundebladet *Bolig & Miljø*, pt. pr. post. I henhold til personvernregler kan mottakerne reservere seg mot bladet ved å gi beskjed til [obos@obos.no](mailto:obos@obos.no) eller ved å kontakte sin rådgiver i OBOS.

## 19. UTVEKSLING AV INFORMASJON I OBOS-KONSERNET

- 19.1. OBOS kan utveksle informasjon om sameiet til andre selskaper i OBOS-konsernet, eksempelvis regnskapsopplysninger og bygningsdata, uhindret av eventuelle taushetsregler i lovgivningen. Sameiet samtykker til dette ved signering av kontrakten. Sameiet vil også kunne motta informasjon om tjenester som tilbys fra andre selskaper i OBOS-konsernet.

## 20. BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER/DATABEHANDLERAVTALE

- 20.1. Vedlagte databehandleravtale er å anse som en del av denne kontrakten. Avtalen skal sikre at personopplysninger ikke brukes urettmessig eller kommer uberettigede i hende. Avtalen regulerer OBOS' bruk av personopplysninger på vegne av boligselskapet, herunder innsamling, registrering, sammenstilling, lagring, utlevering eller kombinasjoner av disse, og boligselskapets håndtering av de samme opplysninger.

## DEL B

### 21. ANDRE TJENESTER

- 21.1. I tillegg til tjenester som fremgår av Del A i denne kontrakten kan OBOS tilby en rekke produkter og tjenester, jfr. vedlegg.



## 22. JURIDISK BISTAND

22.1. Advokatene i OBOS' juridiske avdeling kan bistå sameiet i juridiske spørsmål, herunder avgi juridiske betenkninger, delta i møter og opptre som sameiets prosessfullmektig i eventuelle rettsvister. All juridisk bistand belastes sameiet særskilt og er ikke omfattet av forretningsførerhonoraret. Advokattjenester faktureres til de terminer og den timepris som følger av oppdragsbekreftelsesbrev som utstedes i alle saker unntatt telefonhenvendelser eller enkle spørsmål som besvares pr. e-post.

## 23. TEKNISKE TJENESTER

- 23.1. OBOS eller OBOS' datterselskaper kan påta seg å utarbeide systematiske vedlikeholdsplaner, tilrettelegge og forestå anbudsinnbydelse, anbudsgjennomganger, kontraktsforhandlinger, byggeledelse, økonomikontroll og andre oppgaver i tilknytning til gjennomføring av bygningsarbeider.
- 23.2. OBOS kan også bistå sameiet i spørsmål knyttet til inngåelse av serviceavtale for tekniske fellesanlegg, samt innkjøpsforhandlinger for øvrig.
- 23.3. For bistand iht. denne bestemmelse belastes sameiet med særskilt honorar.

## DEL C

### 24. OPPSIGELSE

24.1. Denne kontrakt har en gjensidig oppsigelsestid på 6 – seks - måneder med forfall 01.01. og 01.07. hvert år.

### 25. REKLAMASJONSFRISTER

- 25.1. Reklamasjon på eventuell mangelfull utførelse av forretningsførselen må fremsettes innen rimelig tid etter at forholdet er eller burde ha vært oppdaget av styret i sameiet.
- 25.2. Reklamasjon kan uansett ikke fremsettes senere enn 1 år etter at forholdet er eller burde ha vært oppdaget.
- 25.3. Sameiet kan kreve å få erstattet påregnelige tap som følge av eventuell mangelfull utførelse av forretningsførselen som ikke skyldes sameiet eller forhold på sameiets side. Erstatningsansvaret er begrenset til maksimalt ett års forretningsførerhonorar. Nevnte begrensning gjelder ikke der tapet skyldes forsett eller grov uaktsomhet. OBOS påtar seg ikke ansvar for eventuelle feil som skyldes tidligere forretningsfører.

### 26. SAMEIETS MISLIGHOLD

26.1 Reklamasjon på eventuelle avtalebrudd må fremsettes innen rimelig tid etter at forholdet er eller burde ha vært oppdaget av OBOS.

### 27. TVISTER

27.1. Partene vedtar eiendommens verneing i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Fr.stad,13.01.2025

for OBOS Eiendomsforvaltning AS

Fr.stad,13.01.2025

for sameiet

-----  
Kine Chaparian- Ludvigsen  
Forvaltningssjef  
OBOS Eiendomsforvaltning AS



## Databehandleravtale

mellom

som behandlingsansvarlig

og

**OBOS Eiendomsforvaltning AS som databehandler (heretter OBOS)**

### Avtalens hensikt

Avtalens hensikt er å regulere rettigheter og plikter etter personopplysningsloven og forordning (EU) 2016/679 av 27. april 2016 (personvernforordningen). Avtalen skal sikre at personopplysninger om de registrerte ikke brukes urettmessig eller kommer uberettigede i hende. Avtalen regulerer OBOS' bruk av personopplysninger på vegne av Boligselskapet, herunder innsamling, registrering, sammenstilling, lagring, utlevering eller kombinasjoner av disse, og boligselskapets håndtering av de samme opplysninger.

### 1. Definisjoner

Personopplysninger: Opplysninger og vurderinger som direkte eller indirekte kan knyttes til en fysisk person, personopplysninger omfatter også pseudonyme data så lenge disse kan spores tilbake til en fysisk person.

Behandling av personopplysninger: Enhver bruk av personopplysninger, bl.a. innsamling, registrering, sammenstilling, lagring og utlevering eller en kombinasjon av slike bruksmåter.

Behandlingsansvarlig: Den som etter lovgivningen er ansvarlig for behandlingen av personopplysninger i denne avtalen, Boligselskapet.

Behandler: Den som behandler personopplysninger på vegne av Boligselskapet i denne avtalen, OBOS.

Den/de registrerte: Den eller de identifiserte eller identifiserbare fysiske personer hvis personopplysninger behandles.

### 2. Formål med avtalen og personopplysninger som behandles

Formålet med denne avtalen er å fastsette vilkår for behandlingen av personopplysninger som OBOS utfører på vegne av Boligselskapet.

OBOS vil behandle personopplysninger om boligselskapets andels- eller seksjonseiere, leieboere, tillitsvalgte og eventuelle ansatte som et ledd i oppfyllelsen av forretningsføreravtalen mellom boligselskapet og OBOS. Opplysninger som vil kunne bli behandlet er blant annet navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse, kontonummer, registreringsnummer på bil og annet som er nødvendig i forbindelse med forretningsførselen.

Nærmere beskrivelse av de oppgavene OBOS skal utføre for Boligselskapet fremkommer for øvrig av de underliggende avtalene mellom partene.

OBOS kan ikke behandle personopplysninger man får tilgang til gjennom avtaleforholdet med





Boligselskapet på annen måte enn det som er nødvendig for å utføre de oppgaver og aktiviteter som er etablert i avtalen som følger av avtalen mellom Boligselskapet og OBOS.

Dette innebærer den behandlingen som er nødvendig for å sikre riktig, effektiv og konfidensiell behandling av mottatte personopplysninger om enkeltpersoner i tråd med det angitte formålet for behandlingen.

OBOS skal likevel ha rett til å benytte personopplysninger som behandles i medhold av denne avtalen til statistiske formål. Statistiske data vil bli holdt på et aggregert nivå. Likeledes har OBOS rett til å bruke data i sine systemer for teknisk vedlikehold og til å utvikle forbedrede løsninger.

Boligselskapet får på sin side - gjennom avtalen med OBOS - tilgang til personopplysninger som behandles i OBOS' systemer. Boligselskapet forplikter seg til å overholde personopplysningslovens krav til behandling av slike personopplysninger. Boligselskapet kan ikke behandle opplysninger de får tilgang til, som ligger utenfor rammene av forretningsførerforholdets formål, uten etter nærmere avtale med OBOS.

### **3. OBOS' plikter**

OBOS forplikter seg til å behandle personopplysninger i samsvar med den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. OBOS som databehandler forplikter seg til å treffe nødvendige tekniske og organisatoriske tiltak for å sikre behandlingen av personopplysninger i henhold til lovverket.

OBOS skal følge de saklig begrunnede rutiner og instruksjoner for behandlingen som Boligselskapet til enhver tid har bestemt skal gjelde, så langt disse er i samsvar med personopplysningslovgivningen. I den utstrekning dette påfører OBOS administrative merkostnader kan OBOS kreve kompensasjon for dette fra boligselskapet.

OBOS plikter å gi Boligselskapet tilgang til sin sikkerhetsdokumentasjon, og bistå, slik at Boligselskapet kan ivareta sitt eget ansvar etter lov og forskrift.

OBOS vil bistå Boligselskapet ved anmodninger fra registrerte om utøvelse av deres rettigheter etter personvernlovgivningen, herunder til innsyn, retting og sletting.

Boligselskapet har, med mindre annet er avtalt eller følger av lov, rett til tilgang til og innsyn i personopplysningene som behandles og systemene som benyttes til dette formål. OBOS plikter å gi nødvendig bistand til dette.

OBOS har taushetsplikt om dokumentasjon og personopplysninger som vedkommende får tilgang til i henhold til denne avtalen. Denne bestemmelsen gjelder også etter avtalens opphør.

### **4. Bruk av underleverandør**

Dersom OBOS benytter seg av underleverandør eller andre som ikke normalt er ansatt hos OBOS skal dette avtales skriftlig med Boligselskapet før behandlingen av personopplysninger starter.

Samtlige som på vegne av OBOS utfører oppdrag der bruk av de aktuelle personopplysningene inngår, skal være kjent med OBOS' avtalemessige og lovmessige forpliktelser, og oppfylle vilkårene etter disse.





## 5. Sikkerhet og sikkerhetsrevisjon

OBOS forplikter seg til å behandle personopplysninger fortrolig og ikke opplyse disse til uvedkommende uten Boligselskapets samtykke, eller der det er særlig lovhjemmel til dette.

OBOS skal oppfylle de krav til sikkerhetstiltak som stilles etter personvernlovgivningen, jf. bl.a. personvernforordningen art. 32. OBOS skal dokumentere rutiner og andre tiltak for å oppfylle disse kravene. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig på Boligselskapets forespørsel.

Dersom det inntreffer hendelser som representerer brudd på personopplysningssikkerheten skal det sendes avviksmelding til Datatilsynet og eventuelt også den eller de registrerte. Avviksmelding etter personvernforordningen art. 33 og 34 skal skje ved at OBOS melder avviket direkte til Datatilsynet. Boligselskapet skal underrettes senest samtidig med at avviksmelding sendes Datatilsynet.

Boligselskapet skal avtale med OBOS at det gjennomføres sikkerhetsrevisjoner jevnlig for systemer og lignende som omfattes av denne avtalen.

## 6. Avtalens varighet

Avtalen gjelder så lenge forretningsforholdet består, eller til den sies opp. Avtalen kan sies opp av begge parter med en gjensidig frist på én måned.

Ved brudd på denne avtale eller personopplysningsloven kan Boligselskapet pålegge OBOS øyeblikkelig å stoppe den videre behandlingen av opplysningene.

Ved vesentlig mislighold av forpliktelsene etter denne avtale kan den krenkede part heve avtalen med øyeblikkelig virkning.

## 7. Ved opphør

Ved opphør av denne avtalen plikter OBOS å tilbakelevere alle personopplysninger som er mottatt på vegne av det Boligselskapet og som omfattes av denne avtalen.

I den utstrekning data ikke kan eller skal tilbakeleveres skal OBOS slette eller forsvarlig destruere alle dokumenter, data, disketter, cd-er mv, som inneholder opplysninger som omfattes av avtalen. Dette gjelder også for eventuelle sikkerhetskopier.

Det skal avtales nærmere på hvilken måte sletting og/eller destruksjon skal skje etter avtalens opphør.

OBOS skal skriftlig dokumentere at sletting og eller destruksjon er foretatt i henhold til avtalen innen rimelig tid etter avtalens opphør.

## 8. Meddelelser

Meddelelser etter denne avtalen skal sendes skriftlig til:

OBOS, Divisjon Forvaltning og Rådgivning, [obos@obos.no](mailto:obos@obos.no)

Styret i sameiet (selskapets e-postadresse Behandlingsansvarlig).

# Verification

Transaction 09222115557537340548

## Document

### **Forretningsførerkontrat**

Main document

12 pages

*Initiated on 2025-01-23 13:33:15 CET (+0100) by Kine Chaparian-Ludvigsen (KC)*

*Chaparian-Ludvigsen (KC)*

*Finalised on 2025-01-23 15:59:36 CET (+0100)*

## Signatories

### **Kine Chaparian-Ludvigsen (KC)**

Obos BBL

*kine.ludvigsen@obos.no*

*Signed 2025-01-23 13:33:15 CET (+0100)*

### **Cato Jansen (CJ)**

*cato@jaca.no*

*Signed 2025-01-23 15:59:36 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



**Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/468/0/3**

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	14.01.2025	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.01.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREBO AS	987547294	H - Hjemmelshaver		Ove Ramms gate 17	1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	19.12.2024	19.12.2024	Sak 24/33246	

**Grunnforurensning registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------

**Kulturminner**

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
----------	-----	-----------	---------------	------------------

**Krav om jordskifte**

Jordskiftreferanse	Ført dato
--------------------	-----------



**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	8	285.0	0.0	285.0	0.0
H01	8	285.0	0.0	285.0	0.0
K01	0	0.0	0.0	0.0	0.0
L01	3	208.0	0.0	208.0	0.0

**Bygningsendringer**

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13416184-1	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	01.01.2024

**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
L01	3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
K01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

**Statuser for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.09.2013	25.11.2013
IG - Igangsettingstillatelse	11.08.2015	25.11.2013
MB - Midlertidig brukstillatelse	22.02.2017	10.03.2017
FA - Ferdigattest	08.06.2017	16.06.2017

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ferjestedsveien	24		1606 FREDRIKSTAD

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ferjestedsveien 24, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/468/0/3

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-20



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

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

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

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

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



# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 20.1.2025

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvadr): 465,3  
Arealnrknævd: EUREF89 UTM Sone 32  
Koordinatsystem:

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564741,11035	610991,627685	Ikke spesifisert	22,86	Offenlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564743,78985	610988,936421	Ikke spesifisert	20,58	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564764,15246	610971,835655	Ikke spesifisert	22,72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564761,21719	610994,359511	Ikke spesifisert	20,3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1





## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 23. januar 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 468 **Festnr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 3  
**Adresse:** Ferjestedsveien 24, 1606 FREDRIKSTAD

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



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

### Eiendomsrapport for 300 / 468 / 0 / 3

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

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

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

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkræls
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**  
**Fredrikstad brannvesen**

**Megleropplysninger**

Fredrikstad, 23.01.2025

**Til informasjon!**

Eiendom: 300/468/0/3 Ferjestedsveien 24

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*

Fredrikstad Brannvesen  
Avdeling Boligtilsyn  
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 300/468/0/0

Eierrepresentant: Frebo As

Regningsmottaker: Frebo As

### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FERJESTEDSVEIEN 24	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	468	Oppgitt areal	464 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	465,3 m2		
Seksjonsnr	0				

### ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Ferjestedsveien 24 1606 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Cicignon nord	Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets		Valgkrets	Sentrum

### BYGNINGER

(Antall: 11)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13416184	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	19,7
13416184	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	23,2
13416184	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	26
13416184	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	27,1
13416184	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	27,6
13416184	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	28,2
13416184	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	29,5
13416184	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	35,1
13416184	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	40,2
13416184	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	42,7
13416184	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	94,3

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbølep inkl. mva
154	BRANNTILSYN 1 LØP OVER 3 ETG	1,00 1løp/4	kr 700,00	01.04.2025	1/1	0 kr 700,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	19,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0 kr 49 448,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	19,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0 kr 30 376,00
1130	RENOVASJON - 660 L	2,00 660 L	kr 10 329,00	01.04.2025	1/1	0 kr 25 823,00
350	AKONTO AVLØP	749,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0 kr 30 129,00
250	AKONTO VANN	749,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0 kr 15 729,00
						<b>kr 152 205,00</b>

---

## VANNMÄLERE

---

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
1848812	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.11.2024	2024	739	36238

# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ferjestedsveien 24, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/468/0/3

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-01-20



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







## WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr.:	300	Bnr.:	468	Fnr.:	0	3	
Adresse : Ferjestedveien 24							
Areal :	Ca. 465,3		m <sup>2</sup>				
Antall boenheter : 1							

**OBS !**

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

Planopplysninger :

Kommuneplan, navn:	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 **		juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål:	Godkjent/vedtatt:
**		
Reguleringsbestemmelser :		
Planforslag, navn :		Varslet igangsatt:

\*\* For informasjon om kommuneplan, reguleringsplaner med bestemmelser se de andre produktene i ordren fra Infoland.

\*For matrikkelenheten:

**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 også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.





**Kommuneplanens arealdel**  
**Fredrikstad kommune**  
**2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling tittl Plan- og bygningsloven	Saker	Date	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med haring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/2665	09.06.10.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Haring og offentlig ettersyn	17/2665	11.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny haring og offentlig ettersyn	19/23074	11.02.2020	AKHE
Egenskjøyt	PS 84/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: EUREF89, zone 32N, høydegunnlig NH2000  
 Kartgrunnlag: Geovekst FKB  
 Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk  
 Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende: Framtidig

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumformål
- Forbøtninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og luksiformål
- RÅstøffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Industribelegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- U Utsepplasser
- G Grav og urnelønd
- KA Kombinert bebyggelse og anleggformål

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

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

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

- Bilgrynt struktur
- Naturområde
- Turstrag
- Focmråde
- Park
- Kombinerte grønnestrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

- Forsvarst

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

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens retningsmål
- 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
- Ferieid
- SM Småbåthavn
- Naturområde
- FR Friluftsområde

**HENSYNSONER (pbl §11-8)**

- a) Sikrings-, støy- og fasettsoner
  - HST1 Hensynsone ris- og skredfare
  - HST2 Hensynsone flomfare
  - HST3 Hensynsone høyspenningsanlegg
  - HST4 Hensynsone militært område
- b) Infrastruktursoner
  - HST5 Krav vedrørende infrastruktur
- c) Soner med angitt særlige hensyn
  - HST6 Hensynsone landbruk
  - HST7 Hensynsone kulturliv
  - HST8 Hensynsone landskap
  - HST9 Hensynsone naturmiljø
  - HST10 Hensynsone kulturmiljø
- d) Båndleggingsone
  - HST11 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
  - HST12 Båndlegging etter lov om naturvern
  - HST13 Båndlegging etter lov om kulturminner
- e) Gjennomføringsone
  - HST14 Krav om letles planlegging

**SAMFERDSEL**



**JURIDISK LINJE**







# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ferjestedsveien 24, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/468/0/3

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-01-20



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



Plan nr.: 220

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CICIGNON REGULERINGSPLAN.

Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

#### Tilleggsbestemmelser for boligområder.

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

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

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

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

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

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ferjestedsveien 24, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/468/0/3

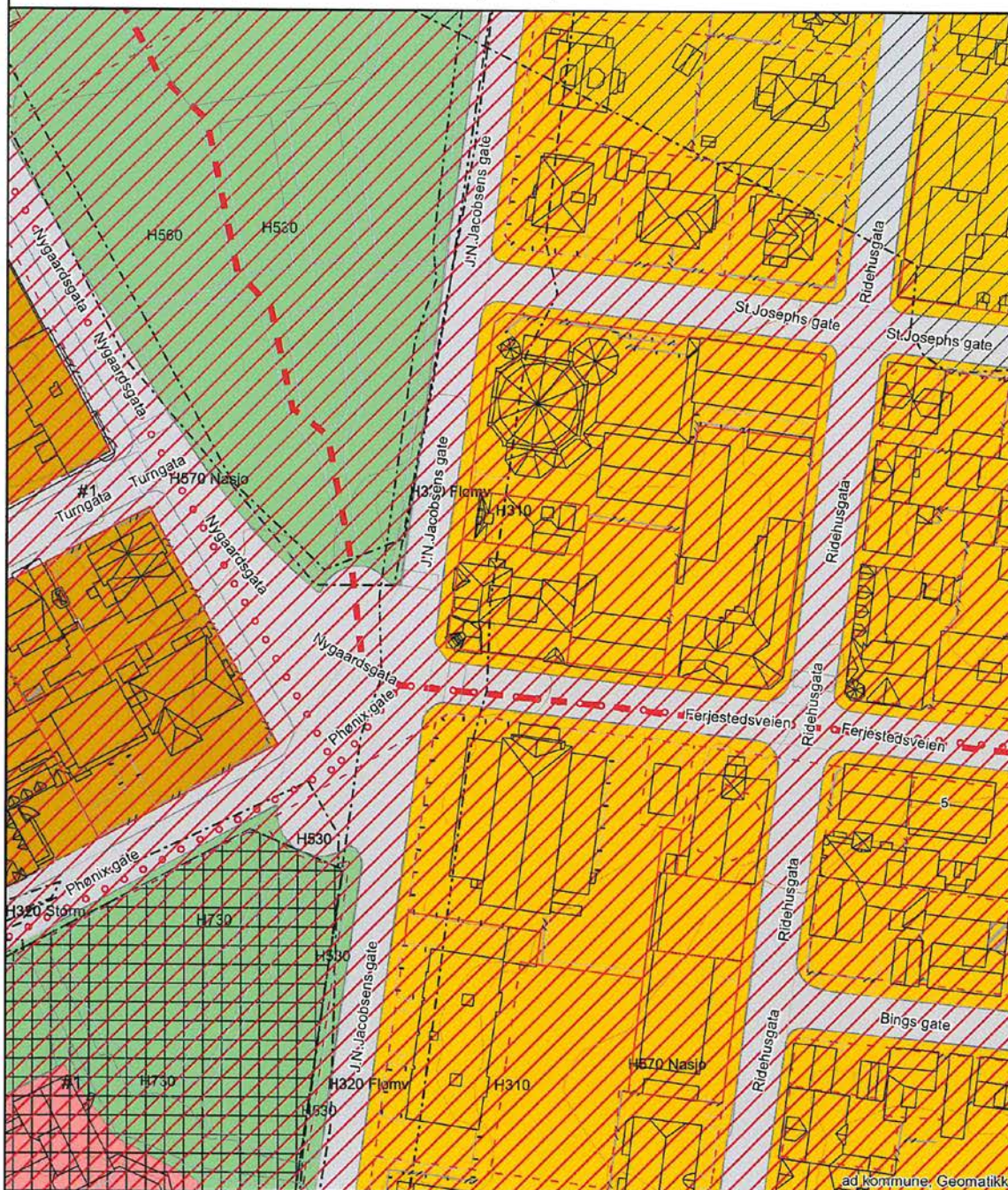
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-20



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.





## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/468/0/3, Ferjestedsveien 24, 1606 FREDRIKSTAD



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	13.01.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.01.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	13.01.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

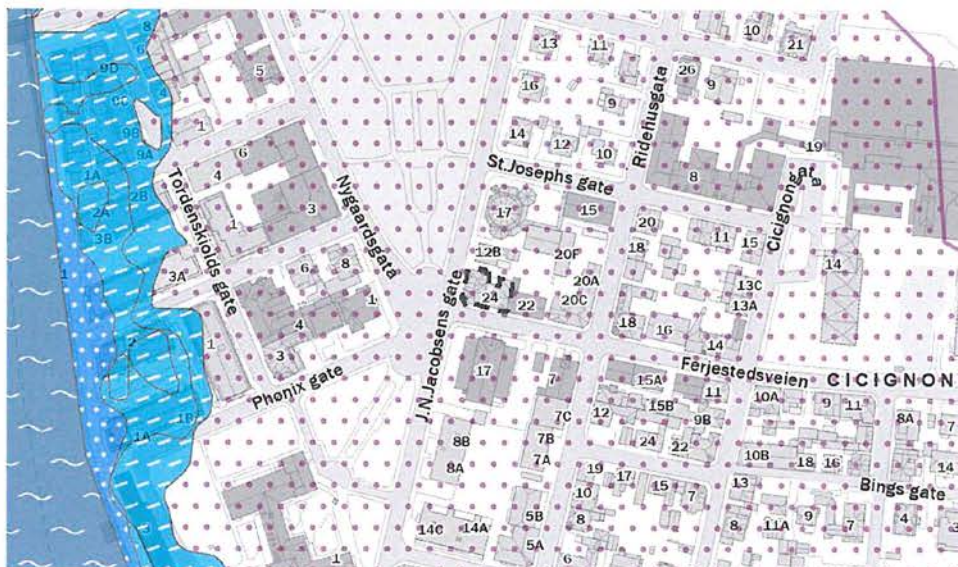
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.8 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.12.2024	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	13.01.2025	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	13.01.2025	Ikke funnet	104.1 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.06 km
Støysoner	13.01.2025	Ikke funnet	0.13 km

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

## Flomfaresoner

Sist sjekket:	13.01.2025			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

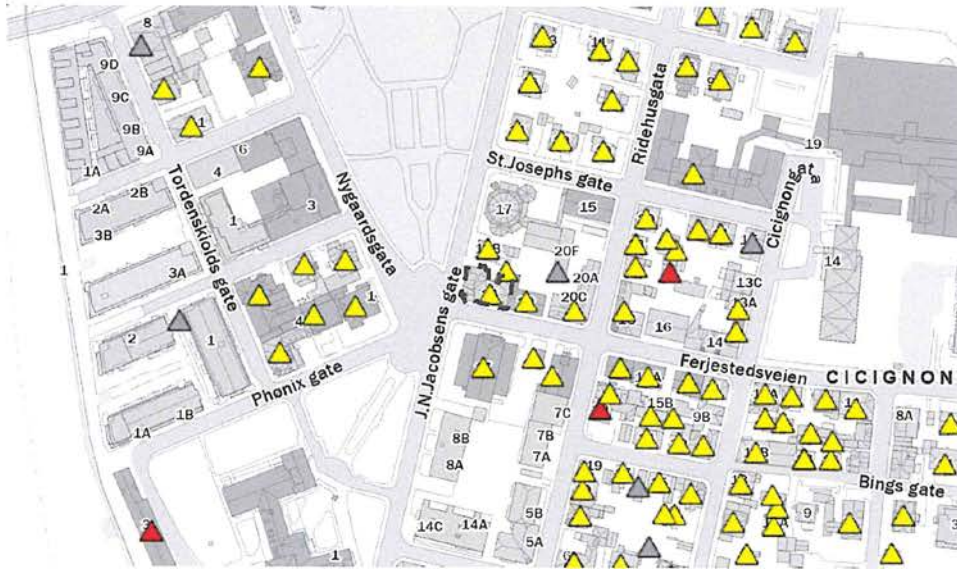
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

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 byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	13.01.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



### Tegnforklaring

	Ruin eller fjernet objekt		Annet SEFRAK-bygg		Meldepliktig bygg
---	---------------------------	---	-------------------	---	-------------------

### Beskrivelse

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

Datasettet blir ikke oppdatert og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

## Radonutsatt område

Sist sjekket:

13.01.2025

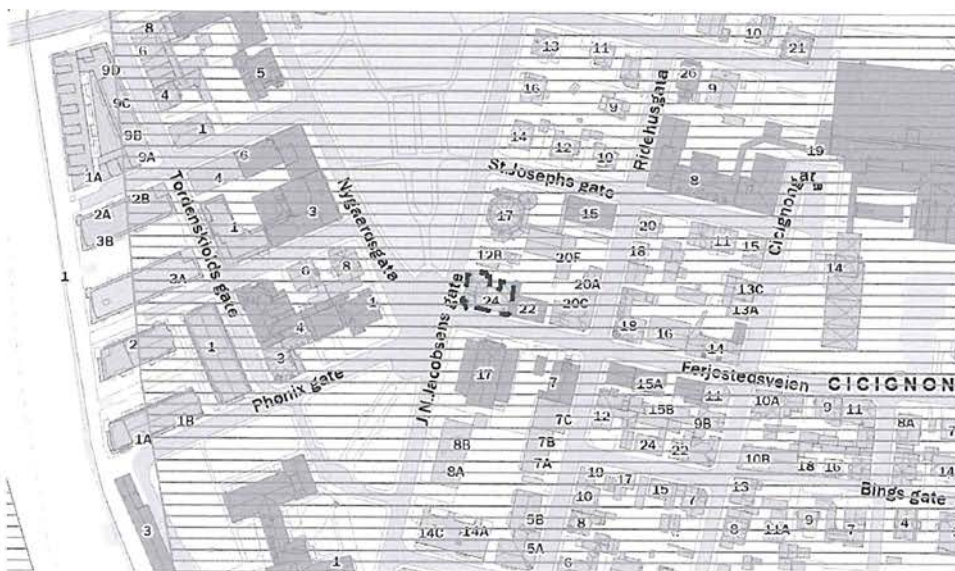
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



AB ARKITEKTER AS

Postboks 858  
1670 KRÅKERØY

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b>	<b>Klassering</b>	<b>Dato</b>
	2012/20847-15-120521/2017-TRBM	300/468	07.06.2017

### Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### Delegert vedtak

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
897/17

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 07.06.2017 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Ferjestedsveien 24**  
**Gnr. 300                      Bnr. 468**

### Arbeidets art: Bruksendring/ombygging/rehabilitering.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen  
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak  
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00                      Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11                      Bankkonto:



AB Arkitekter AS

Pb 858  
1670 KRÅKERØY

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/20847-3-142038/2013-TRBM	300/468	20.09.2013

**Godkjent søknad om rammetillatelse - bruksendring/ombygging/rehabilitering  
Ferjestedsveien 24 - Sentrum**

**Delegert vedtak**

Behandlet av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
1459/13

Vi viser til søknad om rammetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 mottatt 11.06.2013.

**Saksopplysninger**

Saken gjelder

Søknaden gjelder bruksendring av bygning fra næringsformål til bolig, med tilhørende ombygging og rehabilitering av fasader. Bygningen vil etter endring inneholde totalt 19 boenheter.

Planstatus

Eiendommen er regulert, reguleringsplan 0106 220 *Cicignon*.  
Formål i reguleringsplanen er *bolig*.  
Omfattes også av *Kommunedelplan for Fredrikstad Byområde*.  
Formål i kommunedelplanen er *bebyggelse og anlegg*, og eiendommen ligger plassert innenfor hensynssone 570\_21 *Cicignon, kulturmiljø*.

Eiendommens areal

465 m<sup>2</sup>.

**Virksomhet Regulering og byggesak**  
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00      Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tif. saksbeh.: 69 30 56 11      Bankkonto:

### Søknad om dispensasjon

Planene innebærer begrenset uteoppholdsarealer på eiendommen, og det må kunne innvilges dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplanen hvor kravet er 25 m<sup>2</sup> uteareal per boenhet på egen tomt eller på fellesareal.

### Søkers begrunnelse

Søker viser til at det skal bygges ny terrasse i loftetasjen, og at det finnes offentlige parker i umiddelbar nærhet som kan benyttes til uteopphold.

### Høringsuttalelser

Saken ansees ikke å ha regional interesse, og er ikke oversendt fylkeskommunen til uttalelse.

### Nabomerknader

Det foreligger ikke nabomerknader.

### **Vurdering**

#### Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.

Loven fastslår følgende i § 19-2:

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset i ny lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det fremgår av kommunedelplanen at det må legges til rette for et variert botilbud i byområdet. Det er behov for små leiligheter som for eksempel vil kunne egne seg for studenter. De planlagte leilighetene i 1. og 2. etasje vil få en størrelse på ca 20 m<sup>2</sup> til ca 30 m<sup>2</sup>, og det er sannsynlig at det i første rekke vil være aleneboere, unge mennesker/studenter som vil bo her. Det finnes parkområder i umiddelbar nærhet som egner seg godt til rekreasjon etc, og det er kort vei til byens sentrum med by- og gaterom som er naturlige treffpunkter for studenter og unge. Leilighetene (3 stk) i loftetasjen vil være noe større (opptil ca 90 m<sup>2</sup>). Det er planlagt etablert en felles terrasse i etasjen som skal fungere som et felles uteareal for disse leilighetene.

Omsøkte eiendom grenser for øvrig til område med sentrumsformål i byområdeplanen, hvor det etter bestemmelsene kan aksepteres at kravet til uteareal kan reduseres der det er god tilgjengelighet til nettopp offentlige parker og lekeplasser. Det finnes lekeplass i Kirkeparken som ligger plassert rett ved eiendommen.

Det kan i dette tilfellet ikke sees at hensynet bak bestemmelsen som det må kunne dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt ved søknaden godkjennes. Det ansees å foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon, og flere fordeler enn ulemper ved å godkjenne søknaden.

### Vei og adkomst

Planene medfører ikke endringer med hensyn til vei og adkomst.

### Vann og avløp

Saken oversendes kommunens va-avdeling, og eventuelle føringer/krav vil bli ettersendt.

### Parkeringsløsninger

Tiltakshaver eier også naboeiendommen Ferjestedsveien 22, og det foretatt en beregning av krav til parkeringsdekning for begge eiendommene samlet sett med henblikk på en felles løsning. Det er opplyst at det vil bli utarbeidet en avtale som ivaretar parkeringskravet tilknyttet hver av eiendommene, og som skal tinglyses.

Det fremgår krav til parkeringsdekning av bestemmelsene til reguleringsplanen. Det fremgår videre at bygningsmyndigheten kan fravike kravet, eller godkjenne andre parkeringsordninger for de eiendommer/kvartaler hvor hensynet til bevaring av bygningsmiljø umuliggjør parkering på egen grunn. Regulerings- og byggesakssjefen finner at det i dette tilfellet som dreier seg gjennomgående små boenheter ligger til rette for å akseptere at de kravene som fremgår av bestemmelsene til kommunedelplanen kan legges til grunn for beregningen. Kravene her er noe mindre strenge, og det er åpnet for frikjøp av plasser. Søker har på grunnlag av kravene i kommunedelplanen beregnet at det vil være 3 biloppstillingsplasser for lite på eiendommen(e). Det er gitt uttrykk for at disse 3 plassene kan frikjøpes, og det gis samtykke til en slik løsning.

### Visuell utforming

Fasadene på bygningen skal rehabiliteres – blant annet så skal kledning og vinduer skiftes ut.

Reguleringsplanen inneholder bestemmelser med hensyn til bevaring av bebyggelsen i området. Eiendommen ligger videre plassert i hensynssone 570\_21 *Cicignon* (hensyn kulturmiljø) i kommunedelplanen, og bygningen er merket som verneverdig i temakart *Kulturmiljø*. Etter bestemmelsene skal det ved oppussing av fasade tas hensyn til historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til bygningen, og tiltak skal ikke forstyrre de kvalitetene som er representert.

Det foreligger en uttalelse fra fylkeskonservator i sakens anledning, og søker oppgir at de faglige rådene vil bli fulgt:

- All ny panel må være lik eksisterende og i høvlet virke
- All ny dekor må være lik eksisterende og i høvlet virke, og med samme utforming som i dag
- Tak må tekkes med eksisterende type skifer
- Nye vinduer og dører må være tilpasset husets opprinnelige og være sidehengslet/utadslående, med kittfals og tidsriktige hjørnebeslag
- Eventuelle sprosser må være gjennomgående
- Alle takrenner, nedløp og beslag må være i ubehandlet sink

Fylkeskonservatoren anbefaler dessuten at det gjennomføres en grundig fotodokumentasjon av eksisterende bygningsdeler og konstruksjoner som avdekkes når restaureringsarbeidene skal utføres, og som kan arkiveres i kommunens eiendomsarkiv.

### Forholdet til utvalgte naturtyper

Ikke relevant.

### Andre forhold

Det er redegjort for at energikrav og krav til tilgjengelighet i TEK10 er problematiske og ivareta fullt og helt. Det er vist til at det dreier seg om en gammel bygning, og at det er



spesielle hensyn å ta i tilknytning til bevaring. Det vil også være uforholdsmessige kostnader knyttet til en tilpasning etter kravene. Regulerings- og byggesakssjefen har forståelse for argumentene som er oppgitt, og finner med henvisning til pbl's § 31-2 og etter en helhetsvurdering at de avvik som er beskrevet kan tillates.

Det foreligger en rapport i forbindelse med brannteknisk prosjektering. Vi bemerker at sikkerhet ved brann hvor prosjekteringen er basert på ytelser i byggteknisk forskrift med veiledning vil kunne inngå i fagområdet for arkitekturprosjektering. Ellers må ansvarsforholdet være avklart inne igangsettingstillatelse for tiltaket.

AB Arkitekter AS søker om ansvarsrett for søkefunksjonen og prosjektering. Foretaket har sentral godkjenning for de aktuelle fagområdene/tiltaksklasse. Fuktion & Form AS søker om ansvarsrett for uavhengig kontroll av prosjektering. Foretaket har sentral godkjenning for prosjektering i tiltaksklassen, men søker om lokal godkjenning for uavhengig kontroll. Det er redegjort for kompetanse og praksis, og foretaket kan etter vurdering godkjennes for omsøkte tiltak.

### Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon krav til uteoppholdsarealer i bestemmelsene til Kommunedelplan for Fredrikstad Byområde.

Søknad om rammetillatelse for bruksendring/ombygging/rehabilitering godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr.71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter. Tegninger mottatt 11.06.2013, er lagt til grunn for godkjennelsen av tiltaket.

Før igangsettingstillatelse kan gis, må følgende betingelser være oppfylt:

1. Tinglyst avtale som ivaretar parkeringsløsningen det er lagt opp til må foreligge.
2. Frikjøp av 3 p-plasser må være i orden.
3. Søknad om ansvarsrett for alle relevante fagområder må foreligge og kunne godkjennes.

### Som aktører for byggeprosjektet godkjennes:

AB Arkitekter AS: SØK – tiltaksklasse 2 og PRO arkitekturprosjektering – tiltaksklasse 2.  
Fuktion & Form AS: Uavhengig kontroll av arkitekturprosjektering – tiltaksklasse 2 (godkjenningen gjelder omsøkte tiltak).

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

**Gebyr for byggesaksbehandling sendes tiltakshaver – og beregnes slik:**

Dispensasjon, redusert gebyr	kr 9.500,-
Flermannsbolig, 2 første boenheter	kr 23.700,-
For hver boenhet utover 2, kr 8.000 x 17	kr 136.000,-
Sum	kr 169.200,-

Faktura vil bli ettersendt.

*Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg. Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å endre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m<sup>3</sup>.*

**Klagemulighet**

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Med hilsen

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen  
overingeniør

AB ARKITEKTER AS

Postboks 858  
1670 KRÅKERØY

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b>	<b>Klassering</b>	<b>Dato</b>
	2012/20847-9-130408/2015-TRBM	300/468	11.08.2015

**Ferjestedsveien 24, Sentrum**  
**Godkjent søknad om igangsettingstillatelse**  
**Bruksendring/ombygging/rehabilitering**  
**Tiltakshaver: Frebo AS**

#### **Delegert vedtak**

**Behandlet av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**  
1159/15

Vi viser til søknad om igangsettingstillatelse iht. plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 21-2, mottatt 20.07.2015.  
Rammetillatelse for tiltaket er gitt 20.09.2013.

#### **Saksopplysninger/vurdering**

Det er gitt rammetillatelse til bruksendring, ombygging og rehabilitering av bygning i Ferjestedsveien 24.

Søknaden her gjelder igangsettingstillatelse til hele tiltaket.

Bygningen er verneverdig og fylkeskonservatorens føringer er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket. I etterkant av rammetillatelsen har det vært en del dialog omkring detaljeringen med hensyn til vindusutforming og utskifting av kledning. Det er konkludert med at eksisterende kledning beholdes, og at det benyttes vinduer med isolerglass/kittfals i stedet for tradisjonell koplest type. Utseendemessig skal disse vinduene være like koplede. Det er ellers vesentlig at antikvariske arbeider utføres som en kopi av eksisterende og i tråd med god håndverksmessig tradisjon eller i henhold til dokumentert tradisjon/tidligere utførelse.

Det er videre redegjort for vilkår i rammetillatelsen – parkeringsløsning og ansvarsforhold.

Byggmester Rolf Andreassen AS søker om ansvarsrett for prosjektering og utførelse. Foretaket er sentralt godkjent for funksjoner, ansvarsområder og tiltaksklasse. Kråkerøy Rør AS søker om ansvarsrett for prosjektering og utførelse. Foretaket er sentralt godkjent for funksjoner, ansvarsområder og tiltaksklasse.

**Virksomhet Regulering og byggesak**  
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00      Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11      Bankkonto:

Fredrikstad Ventilasjons- og Blikkenslagerforretning AS søker om ansvarsrett for prosjektering og utførelse. Foretaket er sentralt godkjent for funksjoner, ansvarsområder og tiltaksklasse.

KG Byggkonsult AS søker om ansvarsrett for uavhengig kontroll. Foretaket er sentralt godkjent for funksjon, ansvarsområde og tiltaksklasse.

### **Vedtak**

Søknad om igangsettingstillatelse for hele tiltaket godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Igangsettingstillatelse for tiltaket er med dette gitt.

### Som aktører for tiltaket godkjennes:

Byggmester Rolf Andreassen AS: PRO tømmer og snekkerarbeider, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk – tiltaksklasse 1 og UTF tømmer og snekkerarbeider – tiltaksklasse 1.  
Kråkerøy Rør AS: PRO innvendig sanitæranlegg – tiltaksklasse 1 og UTF innvendig sanitæranlegg – tiltaksklasse 1.  
Fredrikstad Ventilasjons- og Blikkenslagerforretning AS: PRO ventilasjon/klimainstallasjon og blikkenslagerarbeider – tiltaksklasse 1 og UTF ventilasjon/klimainstallasjon og blikkenslagerarbeider – tiltaksklasse 1.  
KG Byggkonsult AS: KONT våtrom – tiltaksklasse 1.

Ansvar for brannprosjektering inngår i ansvarsområdet til AB Arkitekter AS som benytter ekstern spesialkonsulent. Dokumentasjon på prosjekteringen må påregnes å kunne fremlegges.

Ansvarlig søker AB Arkitekter AS har ansvar for at oppdatert gjennomføringsplan og andre kontrolldokumenter for utførelsen leveres til kommunen sammen med anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10. I tillegg skal det vedlegges innmålingsrapport for tiltaket. Eventuelle avvik fra plasseringen av tiltaket slik som vist på godkjent situasjonsplan, skal dokumenteres. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg. Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å endre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Klagemulighet**

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

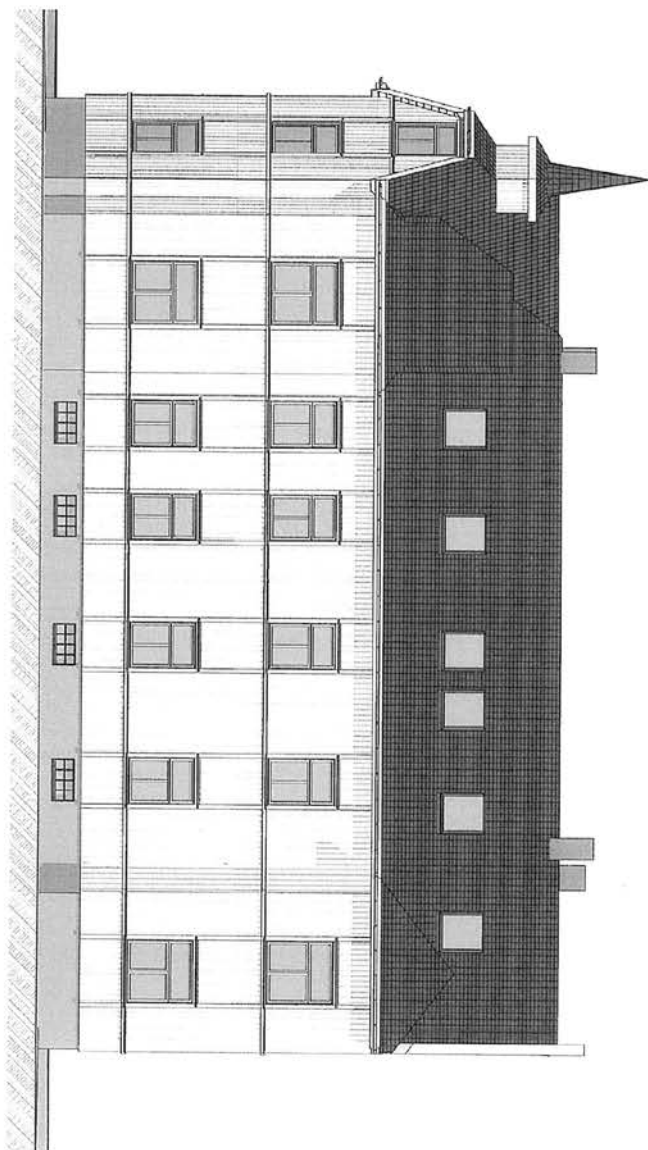
Saksnummer 2012/20847-130408/2015

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen  
overingeniør



FASADE MOT SYD

# FERJESTEDSVEIEN 24 SENTRUM

GNR: BNR: FNR:

KOMMUNE:

FREDALSTAD

DATE:

14.11.12

PROSJEKT NR:

2012-050

FL NR:

TEKN KONTR. A.S.

LH

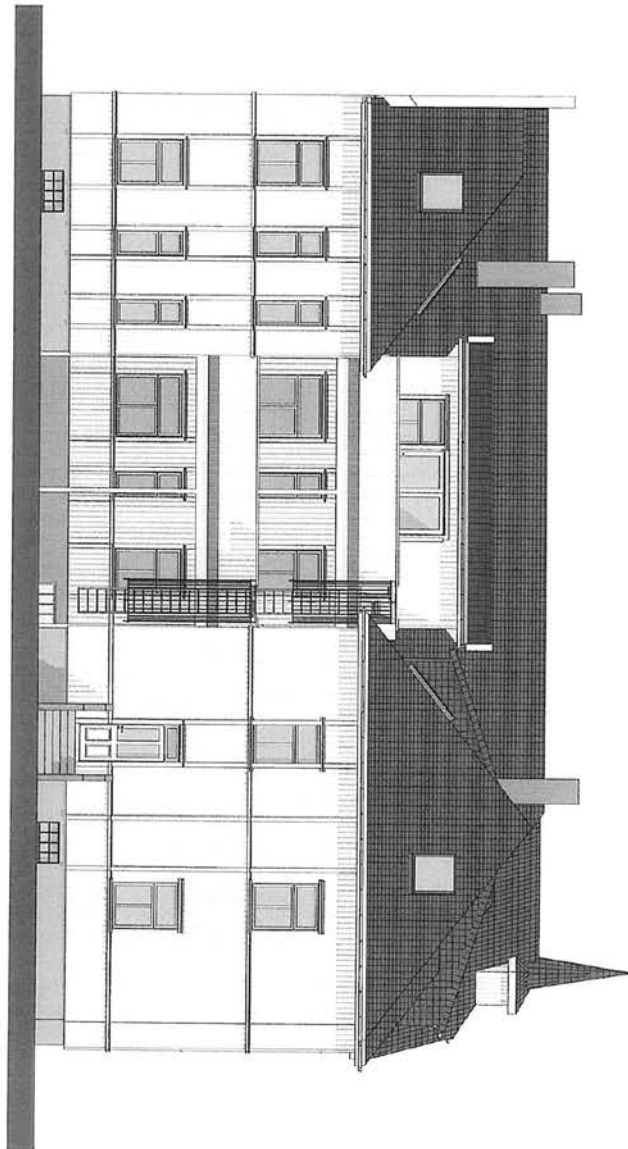
MALESTOKK:

1:100

TEGNING:

FASADER

REV: 06.06.13



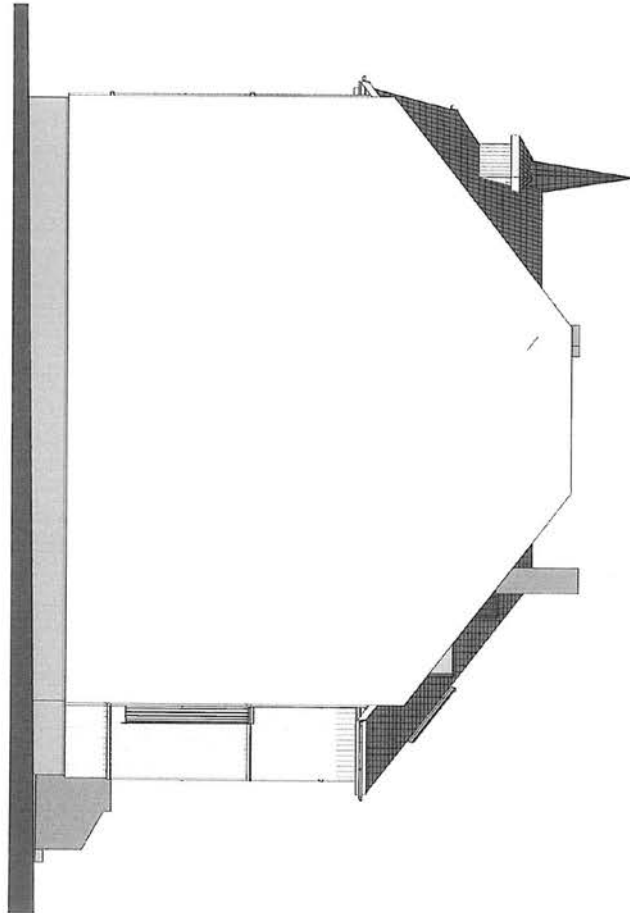
FASADE MOT NORD

# FERJESTEDSVEIEN 24 SENTRUM

GNR: 0NR: FNR:  
KOMMUNE:  
FREDRIKSTAD  
DATO: 14.11.12  
FIL NR:  
PROSJEKT NR:  
2012-050

TEGN: L.H. KONTR: A.S.  
MALESTOKK:  
1:100  
TEGNING:  
FASADER

REV.: 06.06.13



FASADE MOT ØST

# FERJESTEDSVEIEN 24 SENTRUM

GNR: BAR: FNR:

KOMMUNE:

FREDRIKSTAD

DATO:

14.11.12

PROSJEKT NR:

2012-050

FIL NR:

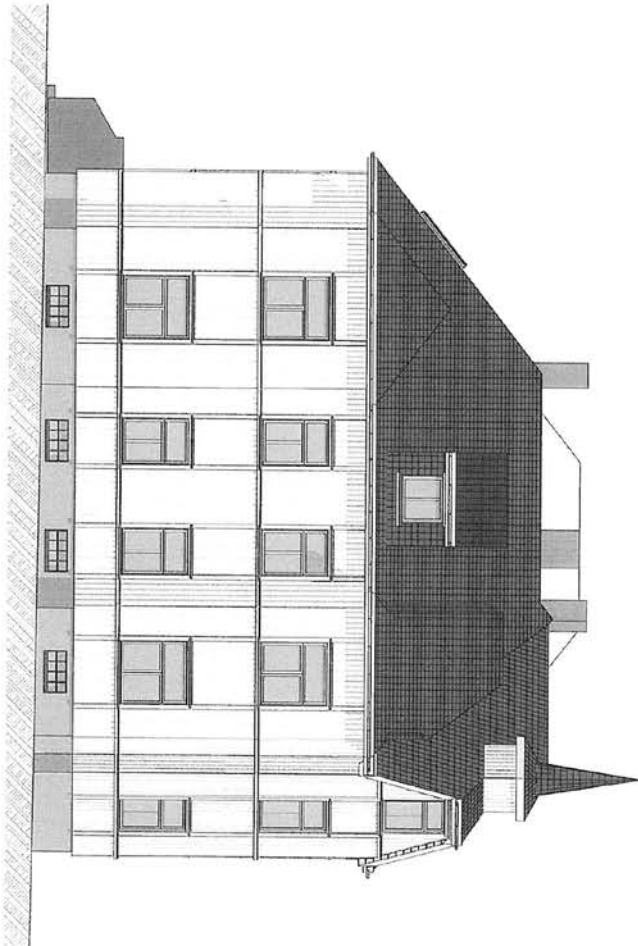
TECN: KONTR:  
LH A.S.

MALESTØKK:  
1:100

TESSING  
FASADER

REV.: 06.06.13





# FERJESTEDSVEIEN 24 SENTRUM

GMR: BNR: FNR:

KOMMUNE:  
FREDRIKSTAD

DATO: 14.11.12  
FIL NR:

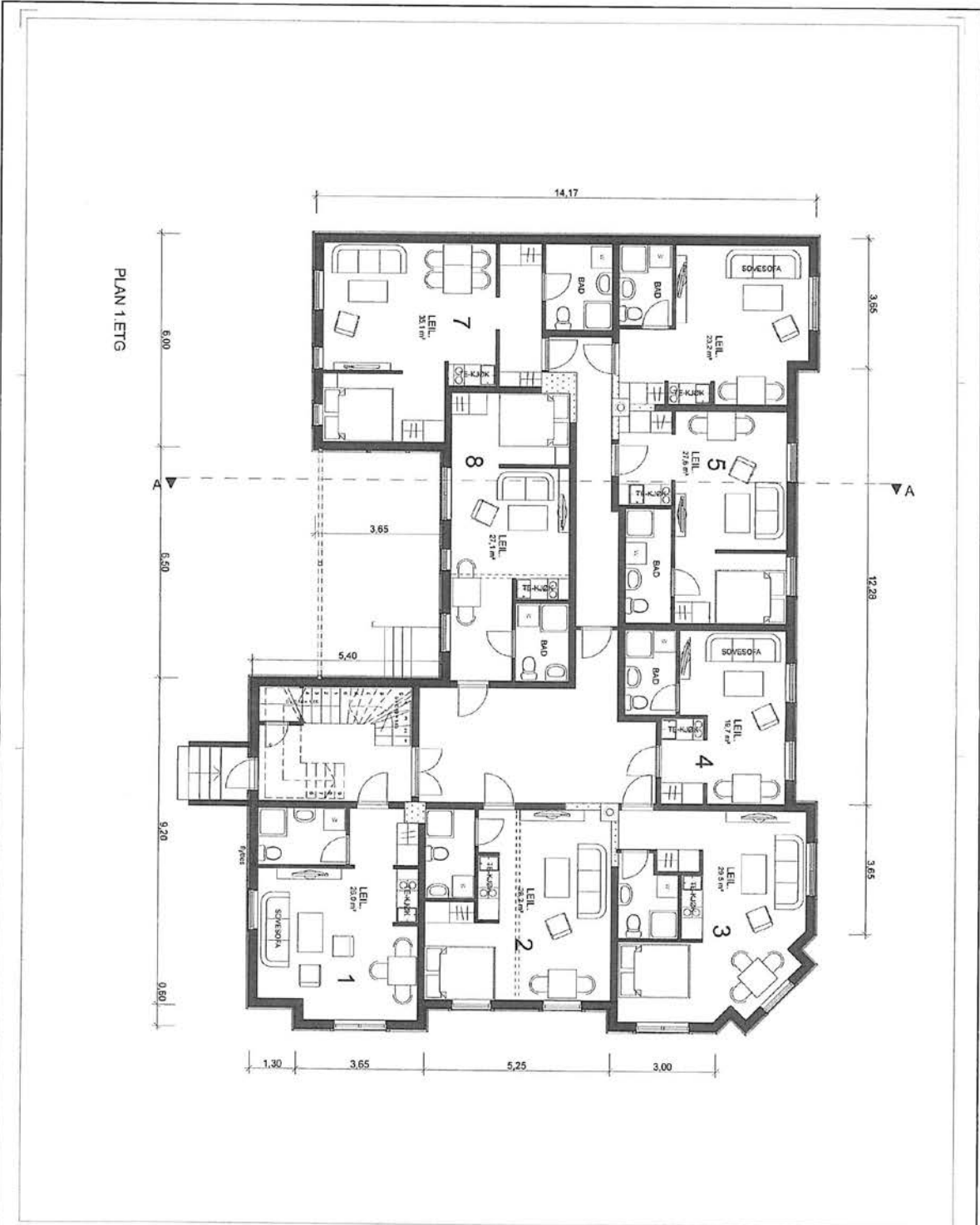
PROSJEKT NR:  
2012-050

TESEN: LH  
KONTR: A.S.

MALESTORCK:  
1:100

TEGNING:  
FASADER

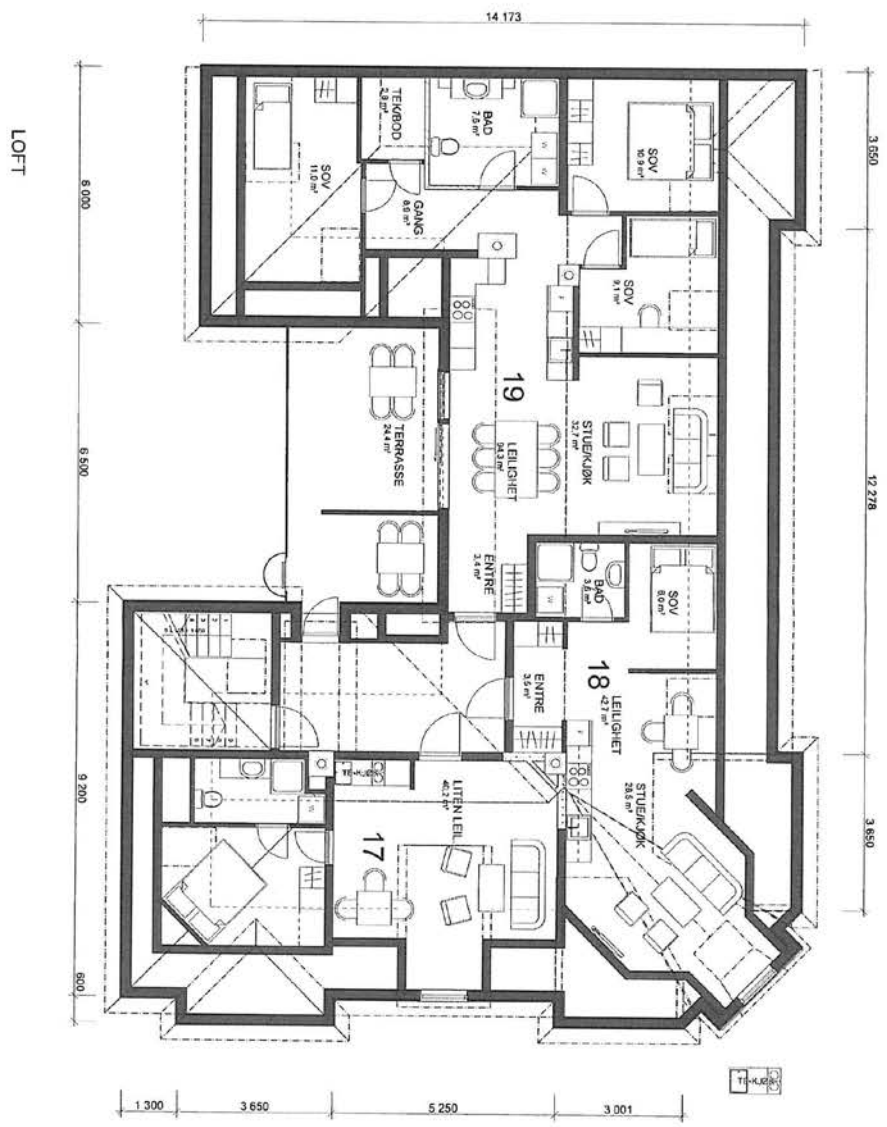
REV.: 06.06.13



# FERJESTEDSVEIEN 24 SENTRUM

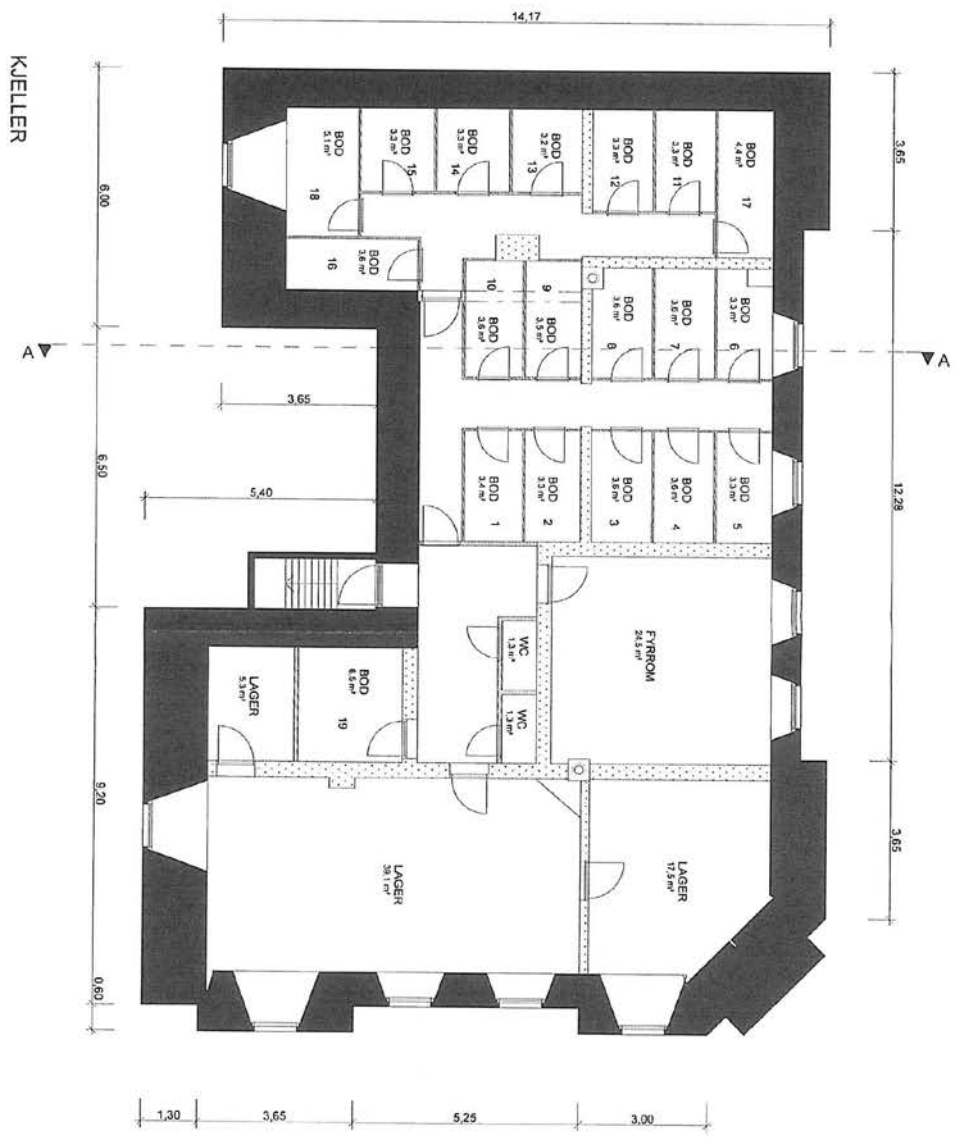
GNR.:	BNR.:	FNR.:
KOMMUNE:		
FREDRIKSTAD		
DATE:	PL. NR.:	
14.11.12		
PROSJEKT NR.:		
2012-050		
TEGN:	KONTR:	
LH	AS.	
KALLESTØKK:		
1-100		
TEGNING:		
PLAN 1 ETG		
REV.: 26.03.13		





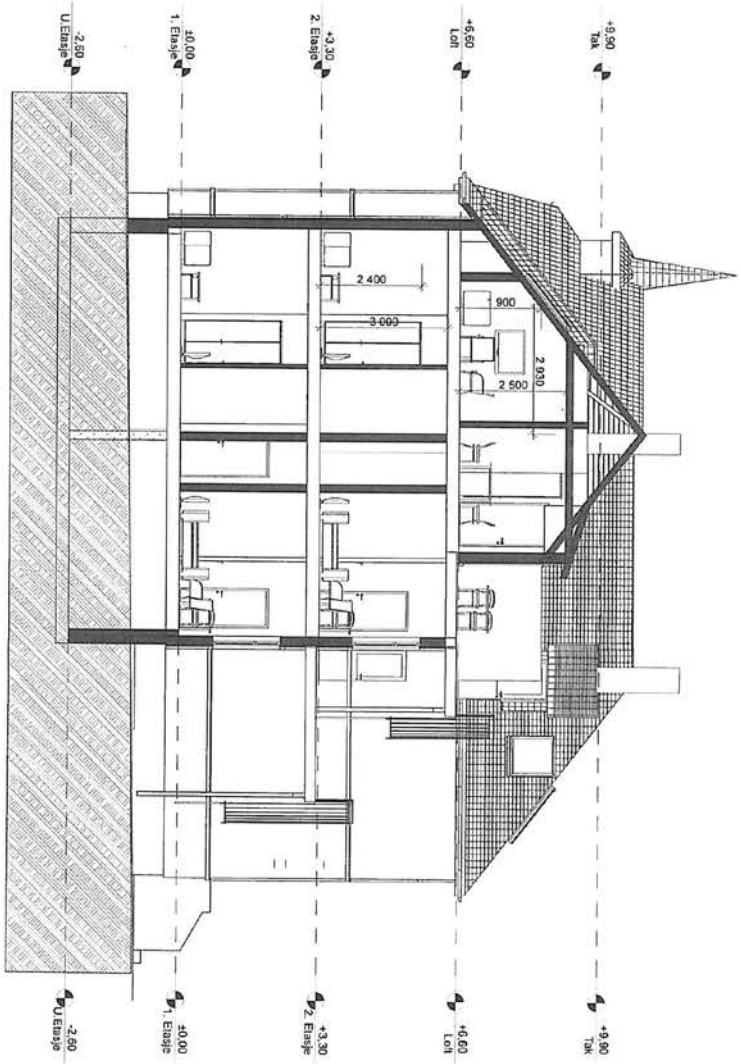
# FERJESTEDSVEIEN 24 SENTRUM

TEGN		KONTR	
LH		AS	
MALESTOKK: 1:100			
TEGNING			
LOFT ETASJE			
REV.: 26.03.13			
GNR.: BNR.: FNR.:		KOMMUNE:	
FASERAKSTAD		FIL NR.:	
14.11.12		PROSJEKT NR.:	
2012-050			



# FERJESTEDSVEIEN 24 SENTRUM

GNR:	BNR:	FNR:
KONNUNDE:		
FREDRIKSTAD		
DATE:	FILE NR.:	
14.11.12		
PROSJEKT NR.:		
2012-050		
TEKNIK:	KONTR:	
LH	AS.	
KALESTØKK:		
1:100		
TEGNING:		
PLAN K3		
REV.:	23.04.13	



# FERJESTEDSVEIEN 24 SENTRUM

GNR: BNR: FNR:  
 KOMMUNE: FREDRIKSTAD  
 DATO: 14.11.12  
 PROSJEKT NR: 2012-050

TEGN: L.H. KONTR: A.S.  
 MALESTOKK: 1:100  
 TEGNING: SNITT

REV.: 26.03.13



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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


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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Ferjestedsveien 24  
1606 FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jens August Larsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 997 17 879  
**E-post:** jens.august.larsen@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