



aktiv.

Presteveien 3B, 1605 FREDRIKSTAD

**3-roms selveierleilighet med
innglasset balkong,
parkeringsplass og nærhet til
sentrum**



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 5 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 24 553,-
Omkostn.: Kr 146 950,-
Total ink omk.: Kr 5 971 503,-
Felleskostn.: Kr 4 111,-
Selger: Karl Andreas Anker
Grundvig

Christine Grundvig Reinboth

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 97/118 kvm
Tomtstr.: 3109.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 1151
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1111250040

3-roms selveierleilighet med innglasset balkong, parkeringsplass og nærhet til sentrum

Velkommen til Presteveien 3B – en lys og romslig 3-roms selveierleilighet fra 2006 med innglasset balkong, garasjeplass og heis. Boligen har en innholdsrik planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning i L-form, to soverom med garderobeskap, to bad – ett med dusj og ett med badekar – samt eget vaskerom. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 13 kvm som kan benyttes gjennom store deler av året.

Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, butikker, restauranter, byferge, buss og tog. Fredrikstadmarka ligger kun en kort spasertur unna og byr på flotte turmuligheter. En leilighet som kombinerer komfort, funksjonelle løsninger og nærhet til bylivet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Budskjema	194

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 118 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² Bod i fellesareal

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad 1, Bad 2, Vaskerom, Stue/kjøkken

BRA-b: 13 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3109.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt, pent opparbeidet tomt med grøntanlegg og busker, steinsatte trapper og gangstier. Gjesteparkeringsplasser på tomten. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Eiendommen tilfredsstillter ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Festetid

Festekontrakten utløper i 2084.

Navn på bortfester: Sameiet Nygard og Gullberg.

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett utenfor bykjernen og Fredrikstad sentrum, noe som gir en svært sentral beliggenhet med nærhet til alle nødvendige fasiliteter.

Fra eiendommen har man kort avstand til Fredrikstads bryggepromenade, som tilbyr en rekke serveringssteder, samt gågata med butikker og cafeer. Fredrikstad kino og Torvbyen kjøpesenter er også i nærheten, noe som gir gode muligheter for shopping og underholdning.

For de som benytter offentlig transport, er det kort vei til både bussterminal og togstasjon, samt byfergen som frakter deg gratis til Gamlebyen, Isegran på Kråkerøy, og Gressvik.

Fredrikstadmarka, som ligger cirka 15-20 minutters gange unna, byr på utallige turmuligheter for de som ønsker å nyte naturen og friluftsliv.

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

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.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Byggemåte

Bygget har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og trekledning. Tilnærmet flatt yttertak tekket med membran/papp. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.08.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo? Ja.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 97 kvm: Entré, gang, bod, vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og 2 bad

Innglasset balkong:

BRA-b 13 kvm: Innglasset balkong

Bod i fellesareal:

BRA-e 8 kvm: Bod

Standard

Velkommen til Presteveien 3B – en lys og romslig 3-roms selveierleilighet fra 2006 med en attraktiv beliggenhet rett utenfor Fredrikstad sentrum. Leiligheten ligger i byggets første etasje, med stue og balkong plassert høyt over garasjeanlegget i underetasjen, føles den mer som en høytliggende bolig med god utsikt og fine lysforhold.

Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning som gjør den både praktisk og innbydende. Entréen ønsker deg velkommen med en romslig skyvedørsgarderobe, og videre kommer du inn i en lys og luftig stue med peisinnsats og åpen løsning mot kjøkkenet. Stue og kjøkken danner et naturlig oppholdsområde i en L-form, som gjør det enkelt å kombinere både matlaging og hyggelige sosiale sammenkomster. Fra stuen har du utgang til en innglasset balkong på hele 13 kvm, perfekt for å nyte både sommer- og vinterdager i lune omgivelser.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og kjøleskap. Leiligheten har to soverom, begge med garderobeskap, og to bad – det ene med badekar, det andre med dusjhjørne. I tillegg finnes et eget vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Innvendig er det lyse overflater med parkett og fliser på gulv, malte flater og fliser på vegg, samt slette himlinger. Oppvarming skjer med varmekabler på begge bad, peisinnsats i stue/kjøkken og elektrisk oppvarming ellers.

Eiendommen har heis, egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg samt en praktisk bod i kjeller. Tomten er felles og pent opparbeidet med grøntanlegg, busker, steinsatte trapper og gangstier. Her finner du også gjesteparkeringsplasser.

Beliggenheten er svært sentral med kort vei til Fredrikstads bryggepromenade, kino, Torvbyen kjøpesenter og byens koselige gågate med butikker og caféer. Offentlig

transport er lett tilgjengelig med både bussterminal, togstasjon og byferge i nærheten – sistnevnte frakter deg gratis til Gamlebyen, Isegran og Gressvik. Ønsker du tur- og naturopplevelser, ligger Fredrikstadmarka kun 15–20 minutters gange unna, med flotte stier og rekreasjonsområder.

Dette er en leilighet som kombinerer det beste fra bylivet med gode, praktiske løsninger i en moderne bolig.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2006 med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk via sentralavtrekk (Flexit). Hvitevarer som komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad 1 i første etasje:

Flislagt baderom fra 2006 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er slettmalt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

Bad 2 i første etasje:

Flislagt baderom fra 2006 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er slettmalt. Badet er utstyrt med servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

Vaskerom i første etasje:

Vaskerom fra 2006 med flislagt gulv. Veggene har antatt våtromsmaling og taket er slettmalt. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser. Parkett har stedvis slitasje utover normal bruksslitasje.

Vegger: Slettmalte flater og fliser.

Himling: Slettmalte flater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006, montert på vaskerom. Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Parkett har stedvis slitasje utover normal bruksslitasje.

- Våtrom - Bad 1 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Kjøkken - Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Høy alder på ventilator.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg. Da dette er et dødsbo og det er lite kjennskap til anlegget anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Våtrom - Bad 1 - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - Bad 2 - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Bad 1 - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot naboseksjon. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.
- Våtrom - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende bad.
- Våtrom - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot ildsted/pipe.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten disponerer en egen parkeringsplass i felles kjeller.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

3236706-2.1

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på begge bad.

Peisinnsats i stue/kjøkken.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utenom eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 9 534

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 163 531

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 654 122

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

95/3699

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker kabel-TV og kommunale avgifter, felles forsikring, drift, festeavgift og standard vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 111

Andel Fellesgjeld

Kr 24 553

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.09.2025

Andel fellesformue

Kr 12 088

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Grønlifjellet Terrasse

Organisasjonsnummer

989382284

Om sameiet

Boligsameiet Grønlifjellet Terrasse er et sameie beliggende i Fredrikstad kommune, bestående av 36 seksjoner. Sameiet er registrert med organisasjonsnummer 989382284 og har gårds- og bruksnummer 208, 1151. Forretningsfører for sameiet er Fredrikstad Boligforvaltning AS, mens revisor er Gopperud Consulting AS.

Det pågår arbeid med utbedring av søyler i garasjen. Sameiet har tatt opp lån i forbindelse med utbedringen.

Sameiet har eierskap i tomten: Gårdsnummer 208, Bruksnummer 1150 i 3107 FREDRIKSTAD kommune. Hjemmel til eiendomsrett: De til enhver tid av eiere av sek 1-36, GNR. 208/1151.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Långiver: DNB

12 terminer per år.

Rentesats per 09.09.2025: 8,2% flytende.

Antall terminer til innfrielse:

Saldo per 09.09.2025: kr 956 022,78,-

Siste termin er i 2034.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

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

Sameiet hadde i 2024 et årsresultat på kr. 166.862,-.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap.

- Ved innflytting, utflytting, modernisering eller reparasjoner i eierseksjonene som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet hverdager kl.08:00 -20:00 og lørdager kl. 10:00 - 18:00.
- Alle har et felles ansvar for å holde det ryddig i fellesarealene. Dette gjelder også garasjen.
- Risting av tøy, teppebanking, spyling og lignende fra terrasse bør ikke forekomme og det må sørges for at det ikke renner vann ned ved vanning.
- Det skal søkes styret om adgang til å gjøre inngrep i felles-arealer, yttervegger/ utearealer, som å sette opp sol-skjerming eller lignende.
- Fellesarealer skal holdes fritt for brennbare gjenstander. Adkomstveier må ikke hindres. Sykler bør settes på sykkelplassen, egen garasjeplass eller i bod.

- All søppel skal sorteres i henhold til Fr.stad kommunes regelverk. Alt som ikke er vanlig husholdningsavfall, skal den enkelte kjøre bort selv.
- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse. Styret skal informeres.
- Alle plikter å sørge for at ytterdører, garasjeport og dører til felles bruk er låst.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse. Styret skal informeres.

Forretningsfører

Forretningsfører

Fredrikstad Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 1151, seksjonsnummer 13 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/208/1151/13:

06.12.2005 - Dokumentnr: 16948 - Erklæring/avtale

Gnr 208 bnr 1150 kan ikke disponeres over uten sammen med gnr 208 bnr 1151.

Hjemmel og heftelser finnes på gnr 208 bnr 1151.

06.12.2005 - Dokumentnr: 16948 - Urådighet

Gnr 208 bnr 1150 og gnr 208 bnr 1151 er seksjonert sammen.

All registrering etter seksjonering skal foretas på hovedseksjonseiendommen gnr 208 bnr 1151.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1986 - Dokumentnr: 546 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0106 Gnr:208 Bnr:980

30.03.2004 - Dokumentnr: 4305 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:208 Bnr:980
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:208 Bnr:1040

01.01.2020 - Dokumentnr: 1404751 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:1150

01.01.2024 - Dokumentnr: 783692 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:1150

21.06.2004 - Dokumentnr: 8591 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 108 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1151 F
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2005 - Dokumentnr: 15236 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bestemmelse om bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon
Bestemmelse om adkomstrett
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Fredrikstad EnergiNett AS
Overført fra: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1151 F
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2005 - Dokumentnr: 16948 - Erklæring/avtale
Gjelder feste

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Parkeringsplasser og boder merket med seksjonsnr skal være tilleggsareal til den enkelte seksjon.
Tinglyst på feil eiendomsnivå, rettet etter tingll §18,vedtak av 19.11.2013 B.R.N e.f
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2004 - Dokumentnr: 8591 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 108 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2005 - Dokumentnr: 16948 - Urådighet
Gnr 208 bnr 1150 og gnr 208 bnr 1151 er seksjonert sammen.
All registrering etter seksjonering skal foretas på hovedseksjonseiendommen gnr 208 bnr 1151.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2005 - Dokumentnr: 16948 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/3699
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-36

Reseksjonering
Bestemmelse om tilleggsdel
Tilleggsdel parkering overføres fra snr 1 til snr 32.
Snr 32 og 33 bytter tilleggsdel parkering og bod.

Gårdsnummer 208, Bruksnummer 1150 i 3107 FREDRIKSTAD kommune:

2005/16948-3/86 06.12.2005 URÅDIGHET
Gnr 208 bnr 1150 og gnr 208 bnr 1151 er seksjonert sammen.
All registrering etter seksjonering skal foretas på hovedseksjonseiendommen gnr 208 bnr 1151.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/16948-4/86 06.12.2005 URÅDIGHET

Gnr 208 bnr 1150 kan ikke disponeres over uten sammen med gnr 208 bnr 1151.

Hjemmel og heftelser finnes på gnr 208 bnr 1151.

1986/546-1/86 17.01.1986 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0106 GNR: 208

BNR: 980

2004/4305-1/86 30.03.2004 SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 0106 GNR: 208 BNR: 980

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 0106 GNR: 208 BNR: 1040

2020/1404751-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0106 GNR: 208 BNR: 1150

2024/783692-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3004 GNR: 208 BNR: 1150

Se tinglyse avtaler vedlagt i salgsoppgaven for bestemmelser og utfyllende informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.01.2007. Som omhandler Nybygg tre blokker med 12 leiligheter i hver.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.01.2007.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Kommunal og privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 476 Presteveien, øst med gjeldende bestemmelser. Formål/Hensynssone: 110 - Boliger
322 - Gangvei, 710 - Felles avkjørsel, 750 - Felles lekeareal og 780 - Felles grøntareal.
Godkjent/ vedtatt: 23. oktober 2001.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med gjeldende bestemmelser. Formål/Hensynssone: Formål/hensyns soner: 1001 - Bebyggelse og anlegg og 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur(arealer)
Godkjent/vedtatt: 15. juni 2023.

Område analyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

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.

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 800 000 (Prisantydning)

24 553 (Andel av fellesgjeld)

5 824 553 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

145 600 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

146 950 (Omkostninger totalt)
157 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
160 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 971 503 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 982 403 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 985 203 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 950

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 950 Fotograf
- 3 250 Garantipremie/inneståelse
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 19 950 Markedspakke
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 3 950 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 350 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 109 684

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

Ansvarlig megler

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no

Tlf: 997 17 879

Ansvarlig megler bistår av

Jens August Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

jens.august.larsen@aktiv.no

Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

10.09.2025









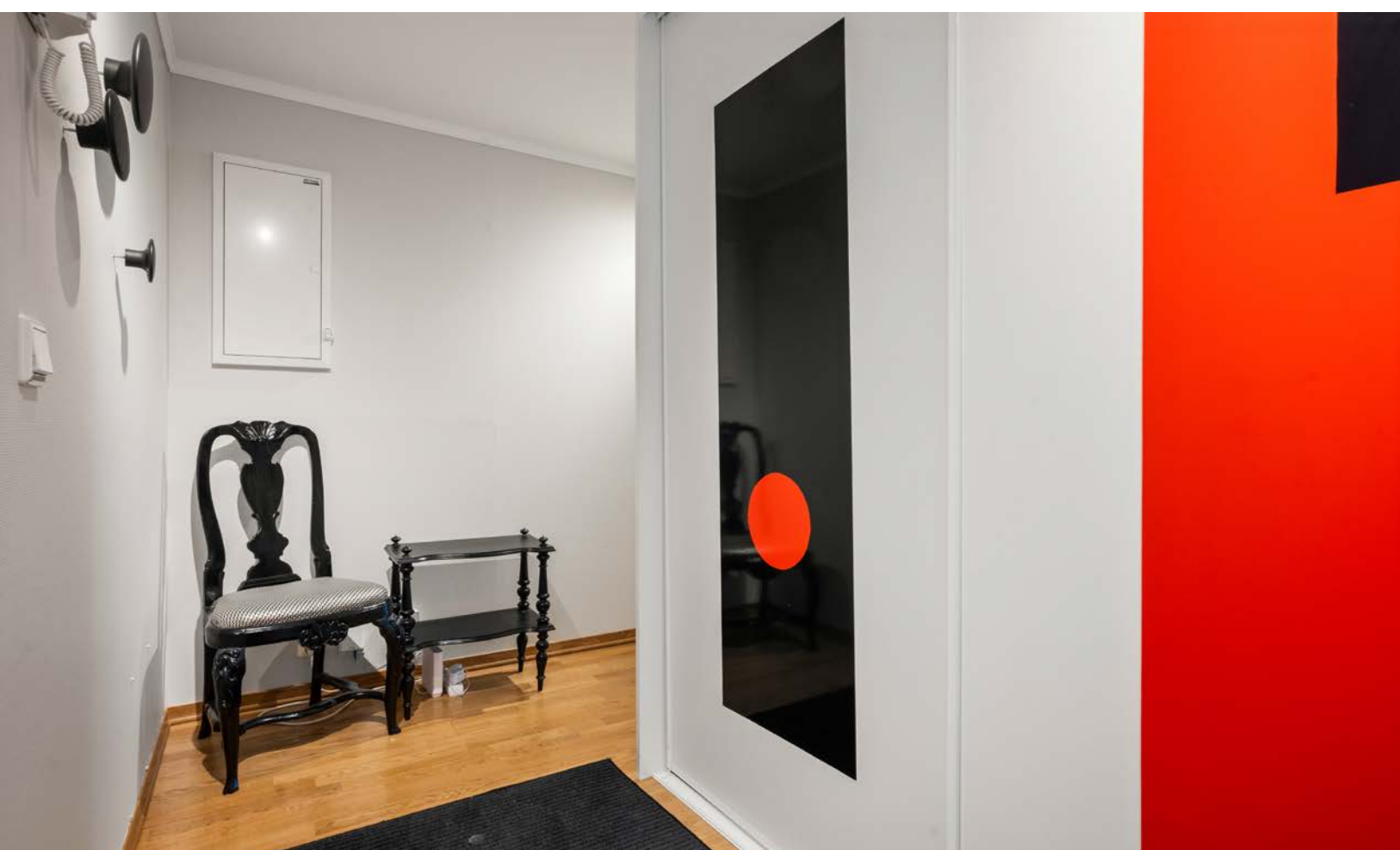














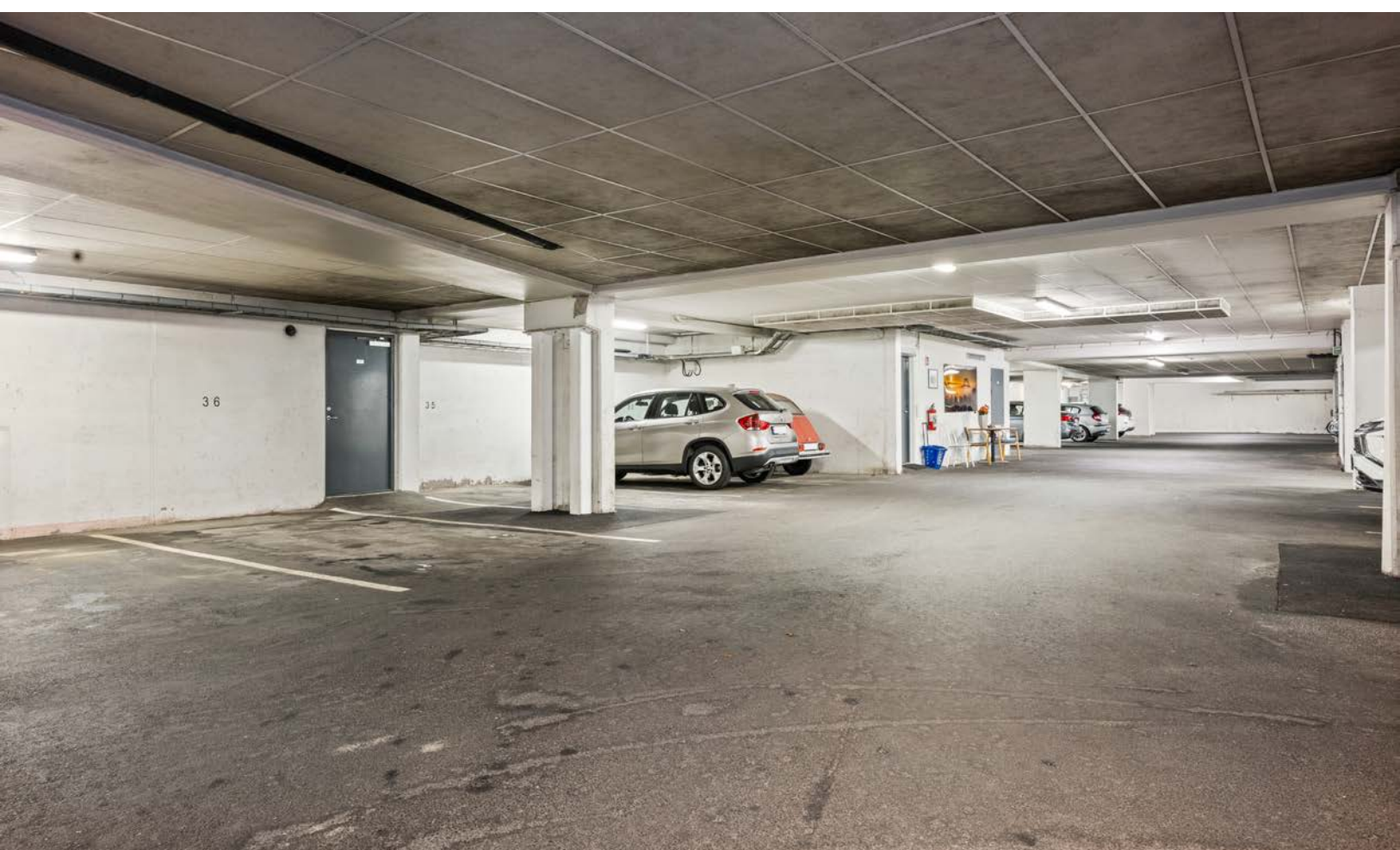














Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Presteveien 3 B, 1605 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 208, bnr. 1151, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 08.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 13784-3740

Referansenummer: YF9376

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2006.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 8 kvm merket «36».
Seksjonen disponerer egen parkeringsplass i felles kjeller merket «36».

Standarden er normalt god.

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

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

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

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2006

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler på begge bad.
Peisinnstans i stue/kjøkken.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar.

Bad 2 fra byggeår. Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og

oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

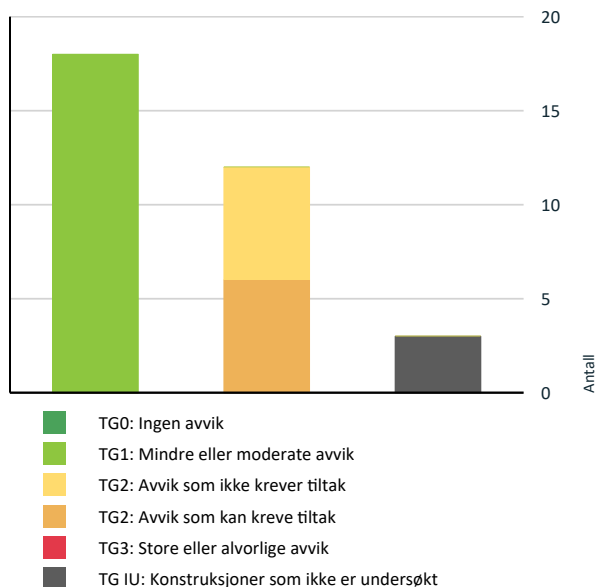
Selveierleilighet

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

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

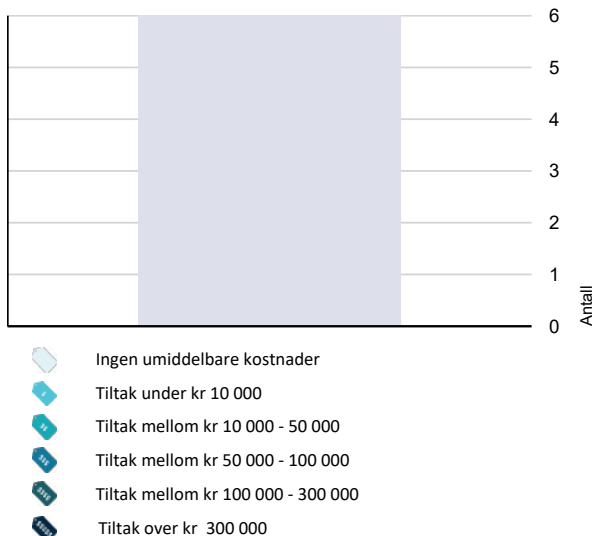
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2006

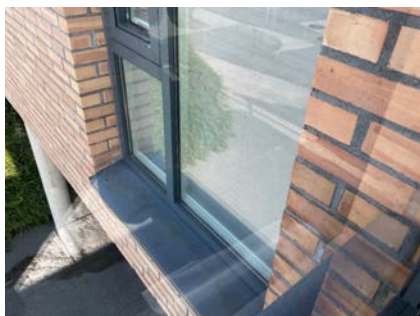
Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

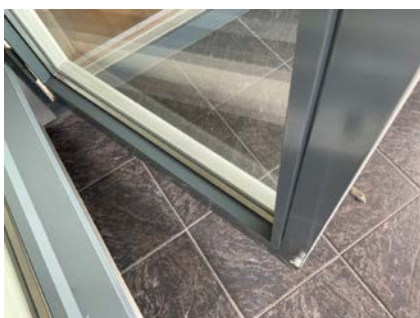
! TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



! TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adgang til innglasset balkong på 13 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett har stedvis slitasje utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakeres.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 1

Peisinnsats i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke et krav, men det anbefales at det etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Bad 1 fra byggeår.

1. ETASJE > BAD 1

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettet tak.

1. ETASJE > BAD 1

1. TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD 1

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD 1

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

1. ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

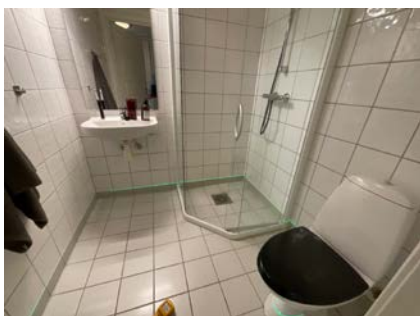
Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot naboseksjon. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad 2 fra byggeår.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD 2

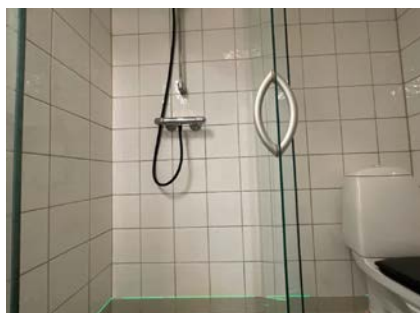
! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

1. ETASJE > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende bad.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Antatt våtromsmaling på vegger og slett malt tak.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det noteres dog at et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot ildsted/pipe.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via sentralavtrekk (Flexit).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

Avvik på alder slår først inn ved 25 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avvik på alder slår først inn ved 25 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Montert på vaskerom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

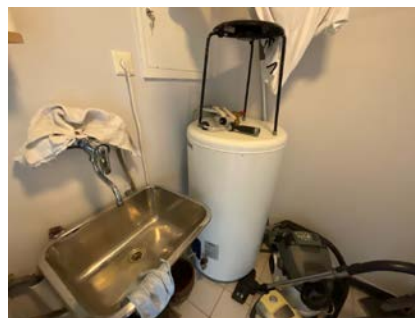
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks.
Det var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales at dette etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da dette er et dødsbo og det er lite kjennskap til anlegget anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll.

Generell kommentar

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

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

! TG 1 Branntekniske forhold

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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

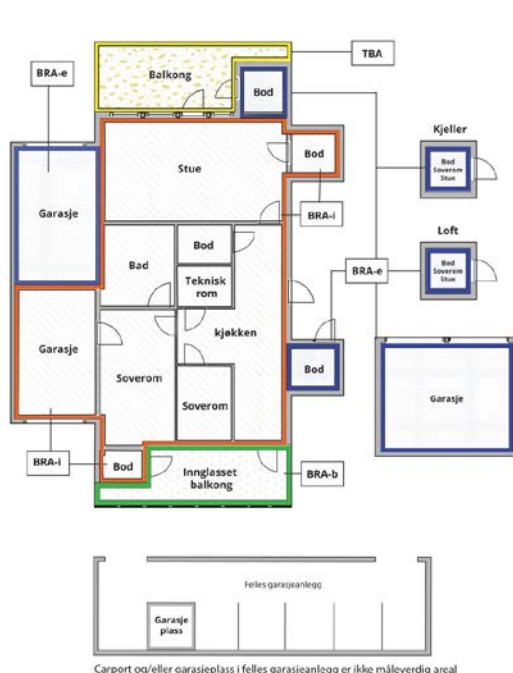
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	97			97	
Innglasset balkong			13	13	
Bod i fellesareal		8		8	
SUM	97	8	13		
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad 1, Bad 2, Vaskerom, Stue/kjøkken		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	94	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Karl Andreas Anker Grundvig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1151		13	3110 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse

Presteveien 3 B

Hjemmelshaver

Fester: Hanne Grundvig (død)

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger bare noen hundre meter utenfor bykjernen og Fredrikstad sentrum. Herfra har man nærhet til "alt". Blant annet Fredrikstads bryggepromenade med en rekke serveringssteder, gågata med butikker og cafeer, Fredrikstad kino, Torvbyen kjøpesenter, samt kollektivforbindelser som bussterminal, togstasjon og byfergen. Byfergen er gratis og frakter deg til Gamlebyen, Isegran på Kråkerøy, samt Gressvik. Fredrikstadmarka ligger kun 15-20 minutters gange unna med utallige turmuligheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles festet tomt, pent opparbeidet tomt med grøntanlegg og busker, steinsatte trapper og gangstier. Gjesteparkeringsplasser på tomten. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygget har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og trekledning. Tilnærmet flatt yttertak tekket med membran/papp. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YF9376>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250040	
Selger 1 navn	
Karl A Anker Grundvig	
Gateadresse	
Presteveien 3B	
Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1605
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Hanne Grundvig
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Karl Andreas Anker Grundvig
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 111250040

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Andreas Anker Grundvig	5421cb4d85ffd74f49749e e01d4a1a6257213c55	09.09.2025 08:30:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250040

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Fredrikstad Boligforvaltning AS

Bryggeriveien 6
1607 Fredrikstad

Vår ref: 1111250040
Fredrikstad, 25.03.2025

Megleropplysninger på Presteveien 3B - gnr. 208, bnr. 1151, snr. 13 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Karl Andreas Anker Grundvig	Myratoppen 15, 1613 Fredrikstad	Mangler data
Christine Grundvig Reinboth	Signalhaugane 34, 5302 Strusshamn	Mangler data

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn <i>Torill Øyvik</i>	Tlf. <i>95937725</i>	E-post. <i>torill@oyvik.no</i>		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>208</i>	Bnr. <i>1151</i>	Snr. <i>13</i>	Kommune <i>Fredrikstad</i>	
Sameiets org.nr:	<i>989382284</i>		Tomten er ☐ eiet ☒ festet		
Navn på bortfester:	<i>Samlet Nygård og Gullberg</i>		Festekontrakten utløper:		<i>2084</i>
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. <i>Protector Forsikring 3236706-2.1</i>				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer: <i>Konfirmer med styreleder</i>	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		<i>Følger seksjonen</i>			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☒ Ja ☐ Nei		Beløp kr <i>Konfirmer med styreleder</i>	
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Se husordensregler (mulig ny-husordensr. 2025)</i>	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1 <i>DNB</i>		<i>500.000,-</i>	<i>03. hver mnd</i>	<i>8,45</i>	<i>02.11.21</i>
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? <i>5 år</i>	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr <i>Refinansiert 2025 pr. dd. Gilt. andel kr.</i>			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Seksjonens andel formue? Kr <i>470.659,-</i> Kr <i>12.088,-</i> <i>pr 31.12.24</i>	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr <i>3.761,-</i>	Er det restanse?		☒ Ja ☐ Nei
Hvis ja, restanse kr		<i>18.805,-</i>			
Forfallsdato:		<i>21. h/m.</i>			
Fellesutgiftene inkluderer:		<i>Kabel-tv - renovasjon / vann se resultat</i>			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
☒ Ja ☐ Nei				☒ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr <i>4.111,-</i>		Når trer eventuell endring i kraft?	
				Dato <i>1/7-25</i>	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		<i>145,-</i>		Seksjonens renteutgifter kr:	
				<i>561,-</i>	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3.125,-	Kontonummer for betaling: 1506.53.95867
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5000,-	Kontonummer for betaling: 1506.53.95867
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Det er refinansier lån som kom i år på 2001.194,- som går til vedlikehold. (utbedning av søyler)			

Faldt, blir
sendt
som EHF

For Fredrikstad Boligforvaltning AS

Fredrikstad
Sted, dato

for Torine Myren
Signatur
Fredrikstad Boligforvaltning AS
Org.nr. 926317520

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post
marius.martin.myren@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET GRØNLIFJELLET TERRASSE

1. Formål.

Disse vedtekter har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av den utseksjonerte eiendom Presteveien 3 A,B, og C, Gnr. 424, Bnr. 1150 og 1151 seksjon 1 – 36 i Fredrikstad.

2. Seksjonene.

Eiendommen er utseksjonert i 36 - trettiseks - eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Til den enkelte eierseksjon hører eksklusiv bruksrett til bolig, samt eksklusiv bruksrett til nærmere definerte områder i eiendommen, samt for øvrig bruksrett sammen med de øvrige seksjonseiere til fellesarealer og tomt.

3. Omsettelighet.

Eierseksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller på annen måte rettslig disponeres så lenge dette ikke er i strid med alminnelig gjeldende lovgivning på området, eller med disse vedtekter.

Boligsameiets styre ved styrets leder pliktes varslet ved salg av eierseksjon.

4. Sameiermøte.

Boligsameiets øverste organ er *sameiermøtet*.

a) Det skal avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april.

Styret innkaller til ordinært sameiermøte med minst 7 og høyst 21 dagers varsel.

På det ordinære sameiermøte skal følgende faste poster behandles:

- Styrets årsmelding,
- Fastsettelse av resultatregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- Driftsbudsjett.
- Valg av styre

b) I tillegg til det ordinære sameiermøte skal *ekstraordinært sameiermøte* avholdes i de tilfeller hvor styret finner det påkrevet, eller når eiere av til sammen 1/5-del av seksjonene krever slikt møte avholdt. Begrunnet krav må fremsettes skriftlig overfor styret, som deretter besørger samtlige seksjonseiere innkalt til ekstraordinært sameiermøte med minst 7, og høyst 21 dagers varsel.

c) Seksjonseierne har 1 – en – stemme for hver seksjon de eier.

d) For at et vedtak skal fremstå som gyldig forutsettes enstemmighet for vedtak som gjelder salg eller bortleie av hele eller deler av eiendommens fellesareal, jf. eierseksjonslovens § 21 i.f., samt for vedtak som gjelder endring av den enkelte seksjons formål

Det forutsettes *2/3-del stemmeflertall* for vedtak som gjelder nyanskaffelser og/eller utbedringer som etter forholdene i boligsameiet og/eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det samme stemmeovervekt forutsettes for vedtak som gjelder endring av disse vedtekter, for vedtak som gjelder endring av husreglene, for vedtak som er nevnt i eierseksjonslovens § 12,4. ledd, samt for alle låneopptak i boligsameiets navn.

Alle andre vedtak fremstår som gyldige ved *alminnelig flertall av de avgitte stemmer*.

5. Styret.

Boligsameiets ledes av et styre bestående av 3 medlemmer + 1 varamedlem. Styrets velges av årsmøtet, og blant seksjonseierne. Varamedlemmet trer inn ved styremedlems fravær.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 – to – år med mulighet for gjenvalg.

Styreleder har prokura.

Styret har ansvar for å holde gården forsikret til enhver tid. Innbo- og løsøreforsikring er imidlertid den enkelte seksjonseiers ansvar.

6. Boligsameiets plikter.

Boligsameiet plikter å sørge for forsvarlig vedlikehold av den utvendige bygningsmasse, samt de innvendige fellesarealer.

Videre forplikter boligsameiet seg til å gjennomføre alt vedlikehold og alle påkostninger, endringer og lignende som er gyldig vedtatt av *sameiermøtet*, ved offentlige pålegg eller lovgivning for øvrig.

7. Seksjonseierens forpliktelser.

De enkelte eierseksjoner må ikke benyttes på en slik måte at bruken er til unødvendig eller urimelig ulempe og/eller sjenanse for de øvrige seksjonseiere og deres familier.

Eventuelle fysiske inngrep i den enkelte eierseksjons yttervegger, fasadeendringer, herunder utskifting av vindusrammer, vindusglass, montering av markiser, omgjøring av balkonger eller lignende forutsetter styrets og/eller sameiendret forutgående og skriftlige tillatelse. Eiendommens stil skal hensyntas ved alle slike arbeider.

Videre plikter den enkelte seksjonseier å påse at alle fellesarealer brukes på en slik måte at øvrige brukere ikke unødig eller urimelig forhindres i sin egen lovlige bruk av fellesarealene. Bruken av disse fellesarealer må ikke ved støy, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Disse bestemmelser gjelder for alle beboere i boligsameiet, og det er den enkelte seksjonseiers plikt å påse at beboerne i ens egen eierseksjon er kjent med, og følger disse regler.

Den enkelte seksjonseier sørger selv for forsvarlig vedlikehold av sin eierseksjon, samt det areal han har eksklusiv bruksrett til.

Det påhviler seksjonseierne som et felles ansvar å holde alt fellesarealet rent, ryddig, og for øvrig i en slik stand som fremstår som alminnelig og ordentlig.

8. Ansvar for fellesutgiftene.

De enkelte seksjonseiere er innbyrdes fullt ut ansvarlig for korrekt og tidsriktig innbetaling av alle gyldig vedtatte fellesutgifter. Ved for sen innbetaling plikter seksjonseieren å betale morarenter i henhold til morarenteloven, p.t. 8,75% p.a. av det til enhver tid skyldige beløp.

Vis a vis utenforstående tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig i henhold til de enkelte sameierbrøker, jfr. Eierseksjonslovens § 14.

9. Fordeling av fellesutgiftene.

Med fellesutgifter menes alle utgifter påført eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, jfr. Eierseksjonsloven § 13.

Fellesutgiftene skal fordeles i henhold til eierbrøk.

Eventuelle utgifter påført boligsameiet som følge av en seksjonseiers uaktsomme eller forsettlig bruk i strid med disse vedtekter eller eierseksjonsloven for øvrig, kan kreves betalt av de angjeldende seksjonseier.

Eventuelle endringer i prinsippene for utgiftsdeling må være vedtatt av sameiermøtet før ikrafttredelse, og med stemmeovervekt som for vedtektsendring, jfr. Pkt. 4 d, 2. ledd.

10. Betaling av fellesutgifter.

Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos de enkelte seksjonseierne i henhold til budsjett fastsatt av sameiermøtet.

Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning av fremtidig vedlikehold så lenge dette er vedtatt av sameiermøtet.

De årlige innbetalinger finner sted a konto, og justering/avregning finner sted påfølgende år når resultatregnskap vedtatt av sameiermøtet foreligger. Styret bestemmer periodiseringen av innbetalingene.

For så vidt gjelder forsinket betaling, vises til pkt. 8, jfr. Bestemmelsene om morarenter.

11. Forretningsførsel.

Boligsameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsføreren velges av styret.

12. Boligsameiets panterett.

Boligsameiet har panterett i de enkelte eierseksjoner for krav mot den enkelte eiers gjeld til boligsameiet, begrenset oppad til 1 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. Eierseksjonslovens § 25

13. Tvisteløsning.

Uoverenstemmelser mellom sameierne i forbindelse med sameierforholdet skal søkes løst i minnelig form, eventuelt ved meglings.

Dersom enighet ikke oppnås vedtas Fredrikstad Tingrett som vernetting. For øvrig gjelder tvistemålslovens regler.

14. Eierseksjonsloven.

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer eierseksjonsloven av 23.05.1997 nr. 31 til anvendelse.

Disse vedtekter er vedtatt i sameiermøte av den ...14.12...2005

BOLIGSAMEIET GRØNLIFJELLET TERRASSE

Husordensregler

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap.

1. Ved innflytting, utflytting, modernisering eller reparasjoner i eierseksjonene som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet
 - hverdager kl.08:00 –20:00
 - lørdager kl. 10:00 – 18:00Også ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, bør naboer varsles.
2. Alle har et felles ansvar for å holde det ryddig i fellesarealene. Dette gjelder også garasjen.
3. Risting av tøy, teppebanking, spyling og lignende fra terrasse bør ikke forkomme og det må sørges for at det ikke renner vann ned ved vanning.
4. Det skal søkes styret om adgang til å gjøre inngrep i felles-arealer, yttervegger/utearealer, som å sette opp sol-skjerming eller lignende.
5. Fellesarealer skal holdes fritt for brennbare gjenstander. Adkomstveier må ikke hindres. Sykler bør settes på sykkelplassen, egen garasjeplass eller i bod.
6. All søppel skal sorteres i henhold til Fr.stad kommunes regelverk. Alt som ikke er vanlig husholdningsavfall, skal den enkelte kjøre bort selv.
7. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse. Styret skal informeres.
8. Alle plikter å sørge for at ytterdører, garasjeport og dører til felles bruk er låst.

INVITASJON

TIL ÅRSMØTE I SAMEIET GRØNLIFJELLET TERRASSE

I henhold til sameievedtekter for sameiet Grønlifjellet terrasse inviteres det til ordinært årsmøte

Torsdag 27.03.25 kl 18.00

Fredrikstad Handelstand lokaler i Nygaardsgaten

DAGSORDEN:

- 1. Godkjenning av møteinnkalling**
- 2. Valg av møteleder**
- 3. Valg av referent**
- 4. Valg av to personer til å undertegne protokollen**
- 5. Årsberetning fra styret 2024**
- 6. Godkjenning av årsregnskap 2024**
- 7. Forslag til budsjett 2025**
- 8. Valg av styre, vararepresentanter og valg komite**
- 9. Innkomne forslag:**
 - «Husordensregler», Ellen Treimo
 - «Husordensregler», revidert av styret
- 10 Avslutt**

Avslutningsvis blir det servert kaffe og wienerbrød.

Er sameier forhindret fra å møte, kan hun/han ved skriftlig fullmakt utnevne en person som møter i sitt sted.

ÅRSBERETNING 2024.
Boligsameiet Grønlifjellet Terrasse
Org.nr.989382284

NAVN OG STED

Boligsameiet Grønlifjellet Terrasse består av eiendommen gnr. 208, bnr.1151, i Fredrikstad Kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 36 seksjoner.

Sameiets formål er å forvalte sameiets boliger til beste for deltakerne i sameiet i hht gjeldende lover og bestemmelser gitt i samsvar med lov og vedtak i sameiermøtet, m.m.

STYRETS SAMMENSETNING:

Fram til årets ordinære sameiermøte har styret bestått av følgende:

Styreleder:	Torill Øyvik	1 år
Styremedlem:	Haakon I. Halvorsrød	1 år
Styremedlem:	Björg Syversen	2 år
Varamedlem:	Elsie Paus Bjørnstad	1 år

Nytt styre og evt. revisor skal velges på generalforsamlingen hvert år.

ØKONOMI

Regnskapet viser et overskudd på kr. 166.862,-

Sameiet har på konto pr. 31.12.24 kr. 470.659,-

Rest lån.1636.44.72181 pr. 31.12.23 -kr. 203.127,-

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetning om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet.

FORRETNINGSFØRSEL

Fredrikstad Boligforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

Gopperud Consulting AS er revisor for sameiet.

MØTEAKTIVITET

Arbeid som styret har jobbet med dette året 2024

Det har vært avholdt 9 møter. Referat fra 6 styremøter er sendt seksjonseierne.

Følgende saker har vært behandlet/gjennomført:

- Installasjon av alarmer i alle leiligheter
- Byttet til 4G på alarm i alle heisene
- Tettet lekkasje i tak i blokk C
- Fått rapport og innhentet tilbud på utbedring av søyler i garasjen

Gulvet i søppelrommet har blitt vasket av en gang av seksjonseiere.

Garasjen har blitt feiet av Gaards-service.

Planter og blomster på uteområdene er tatt hånd om på en fin måte i år igjen, av Björg Syversen.

I år ble det gjennomført en vellykket hyggelig kaffetreff i juni og gløggften i vandrehallen i desember.

LIKESTILLING

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

ANSATTE

Sameiet har ingen fast ansatte.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA, Bevisnr. 3236706-1.1

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre for beboerne.

MILJØ/Helse, miljø og sikkerhet

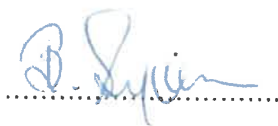
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et sameie.

Fredrikstad, 27.02.2025

For Styret i Boligsameiet Grønlifjellet Terrasse



Torill Øyvik



Bjørg Syversen



Haakon Iversen Halvorsrød

For Styret

Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Boligsameiet Grønlifjellet Terrasse

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 632 729	1 458 384
Sum driftsinntekter		1 632 729	1 458 384
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	29 095	38 794
Annen driftskostnad	3	1 420 577	1 266 578
Sum driftskostnader		1 449 672	1 305 372
Driftsresultat		183 057	153 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 644	4 027
Annen finanskostnad		21 839	25 954
Netto finansposter		-16 195	-21 927
Ordinært resultat før skattekostnad		166 862	131 085
Årsresultat		166 862	131 085
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	166 862	131 085

Boligsameiet Grønlifjellet Terrasse

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	2	11 283	14 235
Andre fordringer	2	117 304	108 491
Sum fordringer		<u>128 587</u>	<u>122 726</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>470 659</u>	<u>468 832</u>
Sum omløpsmidler		<u>599 246</u>	<u>591 558</u>
Sum eiendeler		<u>599 246</u>	<u>591 558</u>

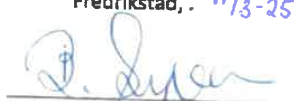
Boligsameiet Grønlifjellet Terrasse

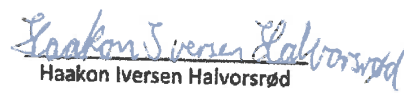
Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	190 561	23 699
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser		159 796	159 796
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	203 127	301 450
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		38 954	95 965
Annen kortsiktig gjeld		6 807	10 648
Sum kortsiktig gjeld		<u>45 761</u>	<u>106 613</u>
Sum gjeld		<u>408 684</u>	<u>567 859</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>599 245</u>	<u>591 558</u>

31. desember 2024
Fredrikstad, . 11/3-25


Torill Øyvik
Styreleder


Bjørg Syversen
styremedlem


Haakon Iversen Halvorsrød
styremedlem

Boligsameiet Grønlifjellet Terrasse

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2 - Fordringer og gjeld

Fordringer og gjeld er vurdert til pålydende

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	25 500	34 000
Arbeidsgiveravgift	3 595	4 794
Sum	29 095	38 794

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024	2023
Revisjon	12 250	11 562

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	23 698	23 698
Årsresultat	166 862	166 862
Egenkapital 31.12.	190 560	190 560

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Boligsameiet Grønnliffjellet Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Grønnliffjellet Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trøgstad, 13. mars 2025

Gopperud Consulting AS



Rolf Kristian Skramrud Arnesen

Statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2024

	Resultat 2024	Budsjett 2024	Resultat 2023	Budsjett 2023
3615 FELLESUTGIFTER	1 566 894	1 566 915	1 458 384	1 458 383
3901 Brannvarsling	65 835			
Sum driftsinntekter	1 632 729	1 566 915	1 458 384	1 458 383
5330 LØNN	25 500	35 000	34 000	35 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 595	5 000	4 794	5 000
Driftskostnader				
6305 KONTORLEIE/TLF.	10 000	10 500	10 000	10 500
6310 VANN OG KLOAKK	259 206	270 000	212 949	220 000
6320 RENOVASJON	68 391	71 000	59 988	60 000
6330 KABEL-TV	181 008	200 000	188 100	200 000
6340 STRØM FELLESAREALER	36 155	45 000	39 457	65 000
6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER	121 775	120 000	116 941	120 000
6370 BRANNVARSLING	65 835			
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	5 112	15 000	11 654	20 000
6430 DRIFTSAVTALER	65 279	85 000	83 572	80 000
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	103 502	175 000	115 264	300 000
6650 VEDLIKEHOLD HAGE/UTE	867	7 000	35 638	7 000
6700 HONORAR REVISJON	12 250	12 000	11 563	12 000
6720 HONORAR FORRETNINGSFØRER	94 500	94 500	80 216	80 200
6790 ANNEN FREMMED TJENESTER	105 294			
6800 KONTORREKVISITA		5 000	4 888	3 000
6810 DATA/EDB KOSTNADER	6 341	6 000	9 347	10 000
6860 MØTER	1 365	2 000	1 800	2 000
7400 KONTINGENT	3 100	3 000	6 350	3 000
7500 FORSIKRINGER	131 643	130 000	125 719	120 000
7700 GENERALFORSAMLING	5 643	7 000	6 077	5 000
7740 ØREAVRUNDING	38		28	
7750 FESTEAVGIFT	139 265	140 000	139 265	140 000
7770 BANKGEBYRER	4 008	8 000	7 762	6 000
	-		-	
Ekstraordinære kostnader	-	-	-	-
Sum Driftskostnader	1 449 672	1 446 000	1 305 372	1 503 700
Driftsresultat	183 057	120 915	153 012	(45 317)
Finansinntekter/kostnader				
8050 RENTEINNTEKTER	(5 644)	(3 800)	(4 027)	(100)
8150 RENTEKOSTNADER	21 839	26 000	25 954	25 000
8155 PÅLØPT RENTER				
Sum finansinntekter/kostnader	16 195	22 200	21 927	24 900
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	166 862	98 715	131 085	(70 217)
Nedbet. Av lån	98 322			
	68 540			

Fredrikstad 27.01.25

BALANSE

	Balanse 2024	Balanse 2023	Balanse 2022
Eiendeler			
Omløpsmidler			
1500 KUNDEFORDRINGER	11 283	14 235	10 110
1530 OPPTJENT, IKKE FAKT. DRIFTSINNTEK	5 464		
1700 FORSKUDDSBET. LEIE	34 816	34 816	34 816
1742 FORSKUDD FORSIKRINGER	67 950	63 694	3 500
1749 ANDRE FORSKUDDSBETALINGER	9 074		124 274
1770 ELBIL AVLESNING		9 981	
Sum fordringer	128 587	122 726	172 700
 Bankinnskudd,kontanter			
1920 BANK 1506.58.95215	305 219	309 036	312 933
1921 BANK 1506.63.54080	165 440	159 796	156 030
Sum bankinnskudd, kontanter	470 659	468 832	468 963
 Sum Omløpsmidler	599 246	591 558	641 663
 Sum Eiendeler	599 246	591 558	641 663
 Gjeld og egenkapital			
2090 ÅRSRESULTAT	(166 862)	(131 085)	(37 783)
Egenkapital			
2050 ANNEN EGENKAPITAL	(23 699)	107 387	145 170
Sum egenkapital	(190 561)	(23 698)	107 387
 Gjeld			
2100 VEDLIKEHOLDSFOND	(159 796)	(159 796)	(172 000)
2240 LÅN 1636.44.72181	(203 127)	(301 450)	(393 915)
2400 LEVERANDØRGJELD	(38 955)	(95 965)	(173 143)
2950 PÅLØPT RENTER	(1 407)	(2 032)	(2 088)
2990 ANNEN PÅLØPT KOSTNAD	(5 400)	(8 617)	(7 904)
Sum kortsiktig gjeld	(408 685)	(567 860)	(749 050)
 Sum gjeld	(408 685)	(567 860)	(749 050)
 Sum Gjeld og egenkapital	(599 246)	(591 558)	(641 663)

Fr.stad 26.02.25

SAMEIET GRØNLIFJELLET TERRASSE

Budsjett 2025

Styret foreslår 10% økning 01.07.25

3615 FELLESUTGIFTER

3901 BRANNVARSLING

Sum driftsinntekter

5330 LØNN

5400 ARB.GIV.AVG

Driftskostnader

6305 KONTORLEIE/TELF.

6310 VANN OG KLOAKK

6320 RENOVASJON

6330 KABEL-TV

6340 STRØM FELLESAREALER

6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER

6370 BRANNVARSLING

6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

6430 DRIFTSAVTALER

6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

6650 VEDLIKEHOLD HAGE/UTE

6701 HONORAR REVISJON

6705 HONORAR FORRETNINGSFØRER

6720 ANNEN FREMMED TJENESTE

6800 KONTORREKVISITA

6810 DATA/EDB KOSTNADER

6860 MØTER

7400 KONTINGENT

7500 FORSIKRINGER

7700 GENERALFORSAMLING

7740 ØREAVRUNDINGER

7750 FESTEAVGIFT

7770 BANKGEBYRER

Ekstraordinære kostnader

Sum Driftskostnader

Driftsresultat

Finansinntekter/kostnader

8050 RENTEINNTEKTER

8150 RENTEKOSTNADER

Sum finansinntekter/kostnader

ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)

Betalt avdrag lån

Overskudd/underskudd medregn.avdrag lån

Av det budsjetterte kostnader til vedlikehold.

Refinansiert lån jan. 25, kr. 1.000.000,-

Budsjett 2025	Virkelig 2024	Budsjett 2024
1 723 564	1 566 894	1 566 915
112 860	65 835	
1 836 424	1 632 729	1 566 915
35 000	25 500	35 000
5 000	3 595	5 000
10 000	10 000	10 500
288 020	259 206	270 000
66 092	68 391	71 000
200 000	181 008	200 000
45 000	36 155	45 000
125 000	121 775	120 000
112 860	65 835	
15 000	5 112	15 000
85 000	65 279	85 000
700 000	103 502	175 000
7 000	867	7 000
13 000	12 250	12 000
96 600	94 500	94 500
15 000	105 294	
5 000		5 000
8 000	6 341	6 000
2 000	1 365	2 000
	3 100	3 000
134 000	131 643	130 000
7 000	5 643	7 000
	38	
140 000	139 265	140 000
5 000	4 008	8 000
2 119 572	1 449 672	1 446 000
(283 148)	183 057	120 915
(3 800)	(5 644)	(3 800)
77 053	21 839	26 000
73 253	16 195	22 200
(356 401)	166 862	98 715
71 191	98 322	93 000
(427 592)	68 540	5 715

BOLIGSAMEIET GRØNLIFJELLET TERRASSE

Husordensregler

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap.

1. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i eierseksjonene som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet
 - hverdager kl.07:00 –20:00
 - lørdager kl. 10:00 – 18:00Også ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, bør naboer varsles.
2. Alle har et felles ansvar for å holde det ryddig i fellesarealene.
3. Risting av tøy, teppebanking, spyling og lignende fra terrasse bør ikke forekomme.
4. Det skal søkes styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser eller lignende.
5. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Adkomstveier må ikke hindres. Sykler bør settes på sykkelplassen, egen garasjeplass eller i bod.
6. For å hindre vond lukt i søppelrommet, bør all søppel pakkes godt inn før det kastes i dunken. Viktig med riktig sortering.
7. Dyrehold er tillat. Styret skal informeres.

BOLIGSAMEIET GRØNLIFJELLET TERRASSE

Husordensregler

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap.

1. Ved innflytting, **utflytting**, modernisering eller reparasjoner i eierseksjonene som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet
 - hverdager kl. **08:00** – 20:00
 - lørdager kl. 10:00 – 18:00Også ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, bør naboer varsles.
2. Alle har et felles ansvar for å holde det ryddig i fellesarealene. **Dette gjelder også garasjen.**
3. Risting av tøy, teppebanking, spyling og lignende fra terrasse bør ikke forkomme **og det må sørges for at det ikke renner vann ned ved vanning.**
4. Det skal søkes styret om adgang til å gjøre inngrep i fellesarealer, yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser eller lignende.
5. Fellesarealer skal holdes fritt for **brennbare** gjenstander. Adkomstveier må ikke hindres. Sykler bør settes på sykkelplassen, egen garasjeplass eller i bod.
6. **All søppel skal sorteres i henhold til Fr.stad kommunes regelverk. Alt som ikke er vanlig husholdningsavfall, skal den enkelte kjøre bort selv.**
7. Dyrehold er tillatt **så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse. Styret skal informeres.**
8. **Alle plikter å sørge for at ytterdører, garasjeport og dører til felles bruk er låst.**

BOLIGSAMEIET GRØNLIFJELLET TERASSE, FREDRIKSTAD
REFERAT FRA ÅRSMØTE 27.03.2025 – Fredrikstad Handelsstands lokaler.

-

Følgende var til stede:

Eva Holstad Aasheim Håkon Iversen Halvorsrød, Kari Lea, og med fullmakt fra Turid Kolberg, Karin Eriksen, Inger Else og Rolf Walther, Trine Larsen, Torill Øyvik, og med fullmakt fra Hæge Aasmundtveit, Elsie Bjørnstad, Lise Hunn, Lars Rode, Bjørg Syversen, Jenny Langøy, Finn A Eliassen, Sigrun Kristiansen, Ole Andreas Schade, Jon Henning og Turid Johannessen, Kari Grimstad.

19 seksjoner var representert.

Dessuten møtte forretningsfører Geir Kristoffersen.

Styrets leder Torill Øyvik ønsket velkommen og følgende saker ble behandlet.

1. Godkjenning og møteinnkalling

Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

2. Valg av møteleder

Til møteleder ble valgt Geir Kristoffersen.

Til referent ble valgt Geir Kristoffersen.

Til å undertegne protokollen sammen med referent ble valgt Lars Rode og Jon Johannessen.

3. Årsberetning 2024.

Møteleder gjennomgikk årsberetningen fra styret.

I tillegg redegjorde Håkon Iversen Halvorsrød om arbeider som var utført vedrørende utbedring av søyle i garasjen.

Årsberetningen ble enstemmig godkjent med tilleggsopplysningen fra styret.

4. Godkjenning av regnskap/revisors beretning for 2024

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet.

Driftsregnskapet viser et overskudd på kr. 166.862, - etter betaling av renter og avdrag på lån.

Sameiets bankinnskudd utgjør pr. 31/12- 2024 kr 470.659, -, -. Sameiet lån pr. 31/12- 2024 var kr. 203.127, -.

Regnskapet med revisors beretning ble enstemmig godkjent.

5. Forslag til budsjett 2025.

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått. Styrets forslag om økning av felleskostnadene med 10 % fra og med 01.07.2024.

Det gjenstår rehabiliteringsarbeider på eiendommene som søkes dekket ved lån sameiet har tatt opp i 2025. Styrets forslag til budsjett ble enstemmig godkjent.

6. Valg av styre

Til styre er valgt:

Leder:	Torill Øyvik	1 år (Gjenstår)
--------	--------------	-----------------

Styremedlem:	Håkon Iversen Halvorsrød	1 år (Gjenstår)
--------------	--------------------------	-----------------

”	Bjørg Syversen	2 år (Gjenvalg)
---	----------------	-----------------

Varamedlem til styret:	Elsie Bjørnstad	1 år (Gjenvalg)
------------------------	-----------------	-----------------

Til valgkomite ble valgt: Trine Larsen og Per Karlsrud. (Gjenvalg)

7. Innkomne forslag/eventuelt

Styret har mottatt forslag fra Ellen Treimo vedrørende revidering av Husordensreglene:

Reviderte Husordensregler.

Styret presenterte forslaget fra Ellen Treimo med mindre endringsforslag fra styret.

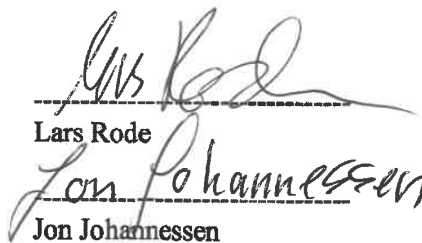
De reviderte husordensreglene med en endring i punkt 4, hvor «markiser» ble byttet med solskjerming, ble enstemmig godkjent.

8. Avslutning.

Flere saker forelå ikke til behandling i årsmøtet, og årsmøtet ble deretter hevet.



Geir Kristoffersen
Referent/møteleder



Lars Rode

Jon Johannessen

BOLIGSAMEIET GRØNLIFJELLET TERRASSE

Husordensregler

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap.

1. Ved innflytting, utflytting, modernisering eller reparasjoner i eierseksjonene som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet
 - hverdager kl.08:00 –20:00
 - lørdager kl. 10:00 – 18:00Også ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, bør naboer varsles.
2. Alle har et felles ansvar for å holde det ryddig i fellesarealene. Dette gjelder også garasjen.
3. Risting av tøy, teppebanking, spyling og lignende fra terrasse bør ikke forekomme og det må sørges for at det ikke renner vann ned ved vanning.
4. Det skal søkes styret om adgang til å gjøre inngrep i felles-arealer, yttervegger/utearealer, som å sette opp sol-skjerming eller lignende.
5. Fellesarealer skal holdes fritt for brennbare gjenstander. Adkomstveier må ikke hindres. Sykler bør settes på sykkelplassen, egen garasjeplass eller i bod.
6. All søppel skal sorteres i henhold til Fr.stad kommunes regelverk. Alt som ikke er vanlig husholdningsavfall, skal den enkelte kjøre bort selv.
7. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse. Styret skal informeres.
8. Alle plikter å sørge for at ytterdører, garasjeport og dører til felles bruk er låst.

INNKALLING

TIL

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE FOR BOLIGSAMEIET GØNLIFJELLET TERRASSE

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte

Torsdag 07.11.24 kl. 18.00

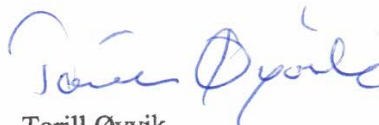
i Boligsameiet Grønlifjellet Terrasse, i Vandrehallen (Garasjen)

DAGSORDEN:

1. Godkjenning av møteinnkalling
2. Valg av møteleder, referent og protokollvitne
3. Styret har siden årsmøtet arbeidet videre vedr. vedlikehold/rep av sprekker i garasje og boder, utvendige vegger og tak.
Styret har innhentet tilbud fra entreprenør for utføring av arbeidene,
Styret foreslår at sameiet forhøyer sitt lån i DnB til kr. 1` mill, fra rest lån pr. dato ca. kr.220.000, - for å dekke kostnaden ved reparasjon.
Forhøyning av lånet vil medføre begrenset økning av felleskostnad.
4. Avslutning.

Er sameier forhindret fra å møte, kan han/hun ved skriftlig fullmakt utnevne en person som møter i sitt sted.

Fredrikstad, den 29.10.24.



Torill Øyvik
Styreleder

FULLMAKTSSKJEMA – SAMEIERMØTET 07.11.24

Bruk blokk bokstaver

Eiers navn:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte med fullmektig.

Dersom man benytter seg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT:

Eier av boligen/seksjonen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ekstraordinært årsmøtet i Sameiet Grønlfjellet Terrasse

Eiers underskrift og dato:

.....

Eiers underskrift	Dato
-------------------	------

BOLIGSAMEIET GRØNLIFJELLET TERRASSE
Referat fra ekstraordinært årsmøte 7. november 2024

Den 7. november 2024 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i boligsameiet Grønlifjellet Terrasse i sameiets lokaler.

Til stede var: Eva Holstad Aasheim, Iren Halvorsrød og Håkon Iversen Halvorsrød, Karin Ørmen, Jesper Skøien, Turid Kolberg, Karin Eriksen, Hege Aasmundtveit, Inger Else og Rolf Walther, Trine Larsen, Arild Kristiansen, Torill Øyvik, Jon og Turid Johannessen, Elsie og Thor Erik Bjørnstad, Kari Lea, Lise Hunn, Henrik Bøckmann og med fullmakt fra Lars Rode, Jenny Langøy, Kari Grimstad, Bjørg Syversen, Reidun Borge og Merle Wexhal.
Dessuten møtte forretningsfører advokat Geir Kristoffersen.

22 av 36 seksjoner var således representert. Styreleder Torill Øyvik ønsket velkommen.

Følgende saker ble behandlet:

1. Møteinnkalling ble enstemmig godkjent.
2. Til møteleder og referent ble valgt foretningsfører advokat Geir Kristoffersen.
Til å undertegne protokollen sammen med referent ble valgt Lise Hunn
3. Låneopptak
Styreleder Torill Øyvik redegjorde for styrets arbeid og årsaken til forslaget om låneopptak.
Styret har tidligere innhentet rapport vedrørende utbedring av søyler i kjeller og utbedringsarbeidene skal iverksettes snarest. Videre vil styret utbedre utvendige vegger på flere av bygningene samt taket i A-blokka. Tak i C-blokka er utbedret med en kostnad på ca. kr. 20.000, -. Det må også monteres nye styre sko på heisene som er kostnadsberegnet til ca. kr. 70.000, -.
Det er ikke innhentet tilbud fra entreprenører på de planlagte arbeidene, men styret har mottatt kostnadsoverslag på arbeidene som til sammen er stipulert til ca. kr. 800.000, -

Sameiet har pr. dato et løpende lån som resterer med ca. kr. 220.000,- i Dnb Bank ASA. Styret har mottatt indikativ tilbud på lån fra Dnb Bank ASA.

Styret foreslår at sameiet øker lånet i DNB Bank ASA til kr. 1 mill med annuitetsbetaling over 10 år.

Låneopptaket vil i liten grad øke de månedlige innbetalinger fra sameierne.

Vedtak:

Styrets forslag til gjennomføring av utbedringsarbeider finansieres med opptak av lån på inntil kr. 1.000.000, - i DNB Bank ASA. Nedbetalingstid 10 år. Lånet skal være usikret. Låneopptaket dekkes ved felleskostnadene som holdes på dagens nivå.
Ved låneopptaket skal sameiet tidligere lån, til rest ca. kr. 220.000, - i DNB Bank ASA innfris.

4. Avslutning.

Flere saker forelå ikke til behandling og det ekstraordinære årsmøtet ble deretter hevet.


Geir Kristoffersen
Møteleder/referent


Lise Hunn



382 284 Boligsameiet Grønli fjellet Terrasse
Konto 1636.94.90749 GJELDSBREV LÅN BM

Lån 1636.94.90749 GJELDSBREV LÅN BM
Lånetaker 989 382 284 Boligsameiet Grønli fjellet Terrasse

Kontoprodukt BUT60031 GJELDSBREV LÅN BM
Tilhørighet 2211 BMN ØB Østfold

Gjenstående terminer	Sum innbetalt	Sum avdrag	Sum renter	Sum gebyrer
118	1 484 635,23	1 001 194,00	475 181,23	8 260,00

Terminer

Termin dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.02.2025	12 262,20	5 470,49	6 721,71	70,00	995 723,51
01.03.2025	12 591,00	6 066,53	6 454,47	70,00	989 656,98
01.04.2025	12 591,00	5 418,52	7 102,48	70,00	984 238,46
01.05.2025	12 591,00	5 685,26	6 835,74	70,00	978 553,20
01.06.2025	12 591,00	5 498,21	7 022,79	70,00	973 054,99
01.07.2025	12 591,00	5 762,93	6 758,07	70,00	967 292,06
01.08.2025	12 591,00	5 579,02	6 941,98	70,00	961 713,04
01.09.2025	12 591,00	5 619,06	6 901,94	70,00	956 093,98
01.10.2025	12 591,00	5 880,73	6 640,27	70,00	950 213,25
01.11.2025	12 591,00	5 701,59	6 819,41	70,00	944 511,66
01.12.2025	12 591,00	5 961,17	6 559,83	70,00	938 550,49
01.01.2026	12 591,00	5 785,29	6 735,71	70,00	932 765,20
01.02.2026	12 591,00	5 826,81	6 694,19	70,00	926 938,39
01.03.2026	12 591,00	6 512,41	6 008,59	70,00	920 425,98
01.04.2026	12 591,00	5 915,37	6 605,63	70,00	914 510,61
01.05.2026	12 591,00	6 169,54	6 351,46	70,00	908 341,07
01.06.2026	12 591,00	6 002,10	6 518,90	70,00	902 338,97
01.07.2026	12 591,00	6 254,07	6 266,93	70,00	896 084,90
01.08.2026	12 591,00	6 090,06	6 430,94	70,00	889 994,84
01.09.2026	12 591,00	6 133,76	6 387,24	70,00	883 861,08
01.10.2026	12 591,00	6 382,40	6 138,60	70,00	877 478,68
01.11.2026	12 591,00	6 223,59	6 297,41	70,00	871 255,09
01.12.2026	12 591,00	6 469,95	6 051,05	70,00	864 785,14

Årssummer

År	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	151 092,00	80 245,66	70 006,34	840,00	784 539,48
2028	151 092,00	87 268,08	62 983,92	840,00	697 271,40
2029	151 092,00	94 976,58	55 275,42	840,00	602 294,82
2030	151 092,00	103 305,55	46 946,45	840,00	498 989,27
2031	151 092,00	112 380,98	37 871,02	840,00	386 608,29
2032	151 092,00	122 234,97	28 017,03	840,00	264 373,32
2033	151 092,00	132 997,69	17 254,31	840,00	131 375,63
2034	137 727,03	131 375,63	5 581,40	770,00	0,00

Hovedkontor:
Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo

Postadresse:
Postboks 1600 Sentrum, 0021 Oslo

Org.nr:
984 851 005

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/1151/0/13

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	13.12.2005	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	25.04.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HANNE GRUNDTVIG		F - Fester	D - Død		1/1
MIKAL JACOB APENES		H - Hjemmelshaver	M - Midlertidig	WINDERMERE STELLAR	5/16
CHRISTINE SUNDGOT-BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
BEATE SCHEELLE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/576
ANNE CONSTANSE APENES WASSERFALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		120/48 0
HANNE CECILIE HØGMO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/144 0
ANDERS HAGELUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/960
HARALD SUNDGOT BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
ELISABETH SUNDGOT-BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
TOR ROLF SJØWALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		20/480
SIRI GABRIELSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/144 0
TURID WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
TONE MARGARETH WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	04.11.2013	04.11.2013	Sak 05/15671	
SE - Seksjonering	13.12.2005			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23731355	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 23731355: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 203.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 203.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	30.10.2003	08.09.2004
IG - Igangsettingstillatelse	06.08.2004	08.09.2004
FA - Ferdigattest	03.01.2007	06.11.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	97.0	3	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	404.0	0.0	404.0	0.0
H03	2	284.0	0.0	284.0	0.0
U01	2	126.0	0.0	126.0	0.0
H01	4	389.0	0.0	389.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Presteveien	3B		1605 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



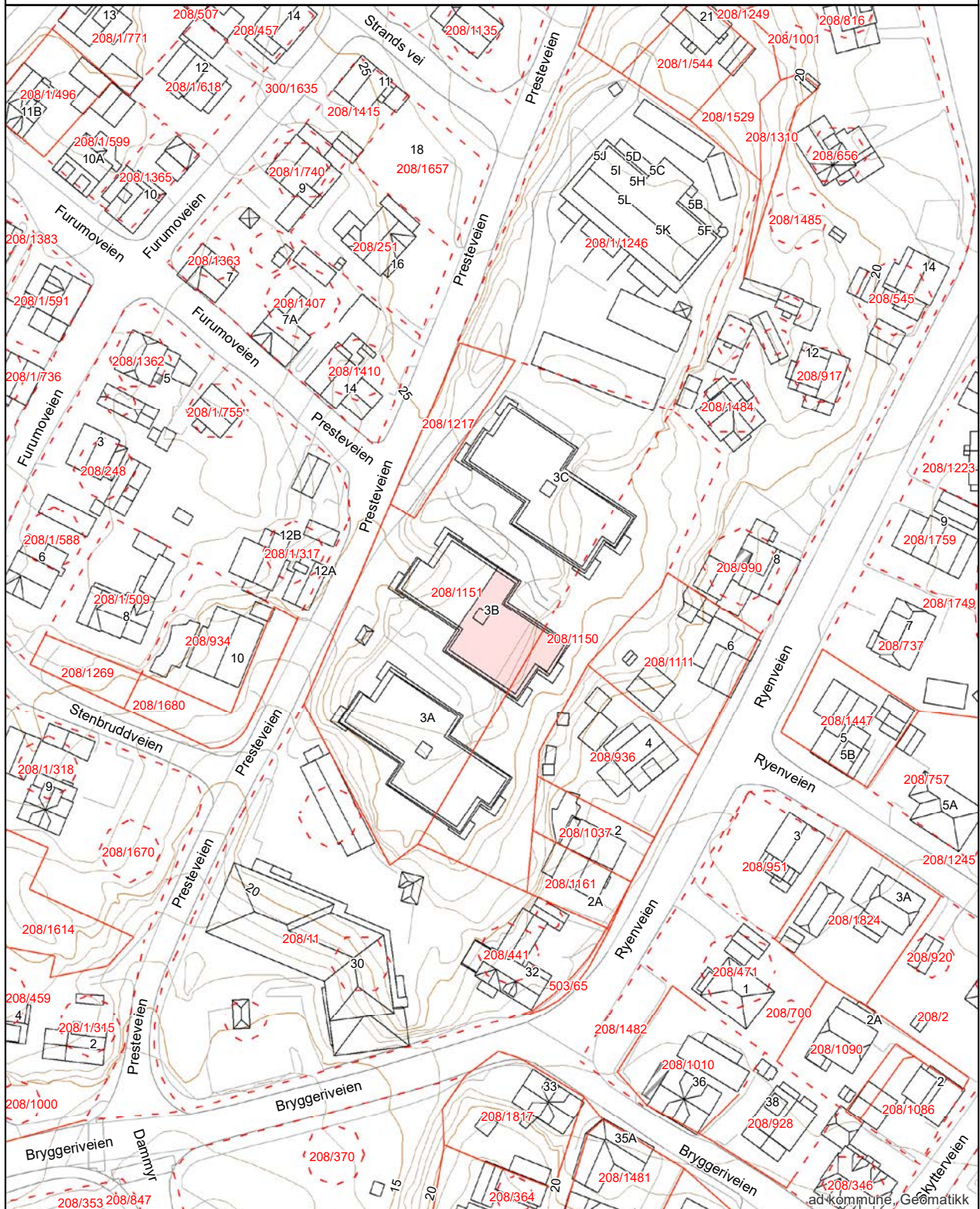
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Presteveien 3B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1151/0/13

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-19



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Presteveien 3B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1151/0/13

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-19



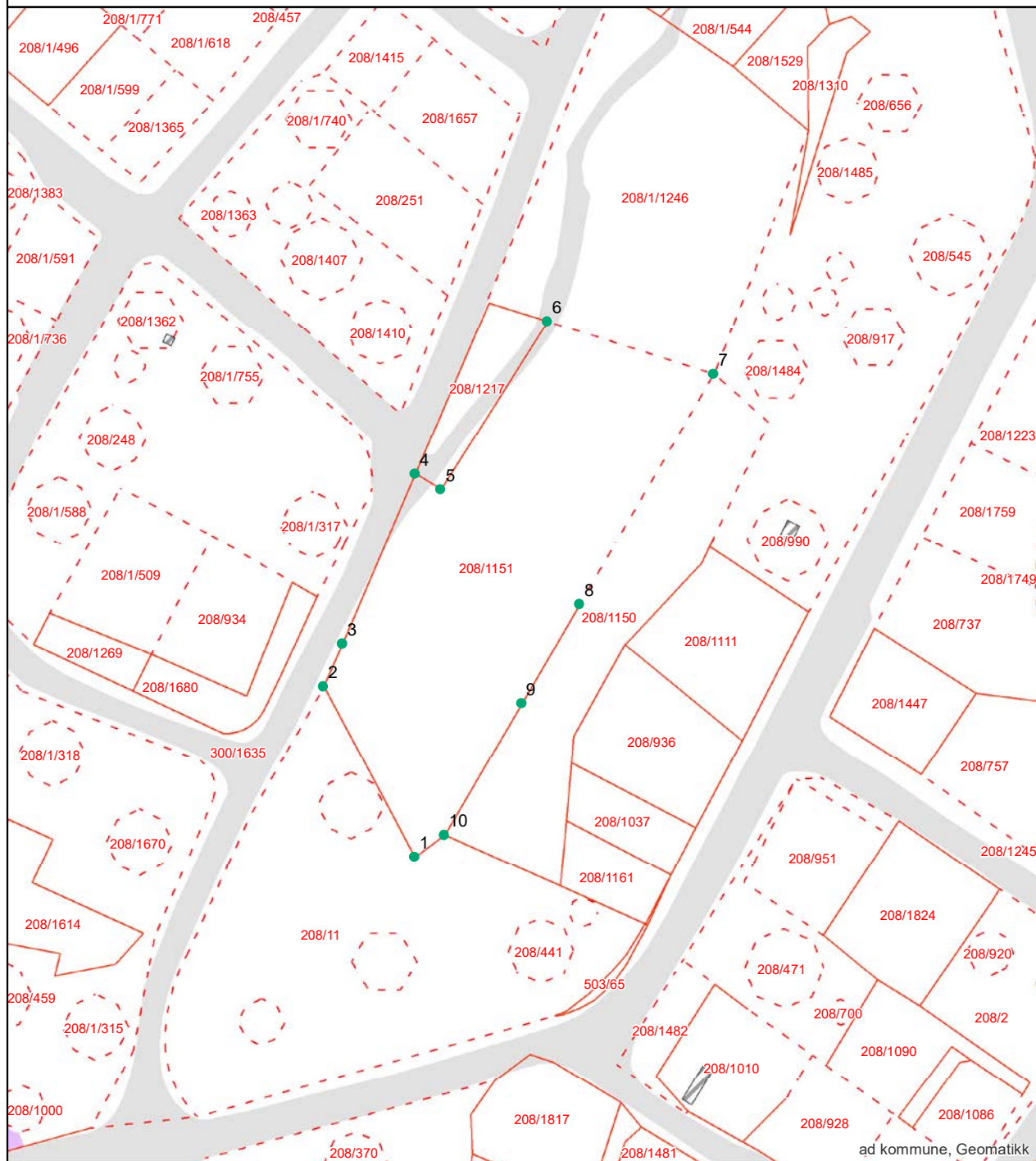
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3109.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565605.24649	611114.685616	Ikke spesifisert	35.66	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6565636.68939	611097.908886	Ikke spesifisert	8.6	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6565644.55882	611101.373562	Ikke spesifisert	34.01	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6565675.78705	611114.803172	Ikke spesifisert	5.49	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6565672.91721	611119.477789	Ikke spesifisert	36.63	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
6	6565703.77842	611139.182638	Ikke spesifisert	32.06	Ukjent		Totalstasjon	14	0
7	6565694.15165	611169.736555	Ikke spesifisert	49.02	Ukjent		Ånnet	200	0
8	6565651.79695	611145.107718	Ikke spesifisert	21.21	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
9	6565633.51696	611134.373373	Ikke spesifisert	28.02	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
10	6565609.36555	611120.184728	Ikke spesifisert	6.87	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1151/0/13

Eierrepresentant: Grundvig Hanne Etterlatte

Regningsmottaker: Grundvig Hanne Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1151	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	13				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23731355	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		97

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 13)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BORGEN HARALD SUNDGOT	Ranunkelveien 4	0861 OSLO	7/360	Hjemmelshaver
HAGELUND ANDERS	Lillehauger 5	1352 KOLSÅS	67/960	Hjemmelshaver
SJØWALL TOR ROLF	ST. GEORGS VEI 53	0280 OSLO	20/480	Hjemmelshaver
SUNDGOT-BORGEN ELISABETH	Hans Nordahls gate 60	0481 OSLO	7/360	Hjemmelshaver
WINJE TURID	FURURABEN 9E	1361 ØSTERÅS	14/480	Hjemmelshaver
GABRIELSEN SIRI	GRENSEGATA 48	3715 SKIEN	67/1440	Hjemmelshaver
WASSERFALL ANNE C	KIRKEDALSVEIEN 41	1344 HASLUM	120/480	Hjemmelshaver
HØGMO HANNE CECILIE	FESTNINGSVEIEN 34	1719 GREÅKER	67/1440	Hjemmelshaver
SUNDGOT-BORGEN CHRISTINE	Granåsen 65B	1362 HOSLE	7/360	Hjemmelshaver
SCHEELE BEATE	Bellevue 22	1606 FREDRIKSTAD	67/576	Hjemmelshaver
WINJE TONE MARGARETH	Vestsolveien 9	1554 SON	14/480	Hjemmelshaver
APENES MIKAL JACOB	6443 SW BEAV-HILLS HWY # 100	PORTLAND, OR 97221 USA	5/16	Hjemmelshaver
GRUNDTVIG HANNE			1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	2 979 500,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 9 534,00
						kr 9 534,00

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1151/0/0

Eierrepresentant: Boligsameiet Grønlifjellet Terrasse

Regningsmottaker: Boligsameiet Grønlifjellet Terrasse

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1151	Oppgitt areal	3121,3 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	3109,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 3)

Adresse	Presteveien 3A 1605 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Hassingen	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Presteveien 3B 1605 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Hassingen	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Presteveien 3C 1605 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Hassingen	Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193903029	Enebolig	Bygning revet/brent	Bolig		0

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	4,00 660 L	kr 10 329,00	01.07.2025	1/1	0	kr 51 645,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	36,00 Boeh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 93 690,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	36,00 Boeh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 57 555,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	31,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 14 446,00
350	AKONTO AVLØP	2 234,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 89 863,00
250	AKONTO VANN	2 234,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 46 914,00
60	ESkatt Bolig	3 138 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 10 044,00

kr 364 157,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
25019507	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	8.10.2024	2024	2222	47824



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Grundvig Hanne Etterlatte

Presteveien 3b

1605 Fredrikstad

Adresse: Presteveien 3 B (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 23731355

Eiendom: 208 / 1151 / 0 / 13

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 20.12.2016

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 21.03.2025

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Jan Markus
Lorentzen

Avtale nr: 28553

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

OBS !

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	208	Bnr.:	1151	Fnr.:		Snr.:	13
Adresse:		Presteveien 3 B					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 20.12.2016		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 10.03.2021		

Med vennlig hilsen

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. mars 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1151 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 13
Adresse: Presteveien 3B, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



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

Eiendomsrapport for 208 / 1151 / 0 / 13

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

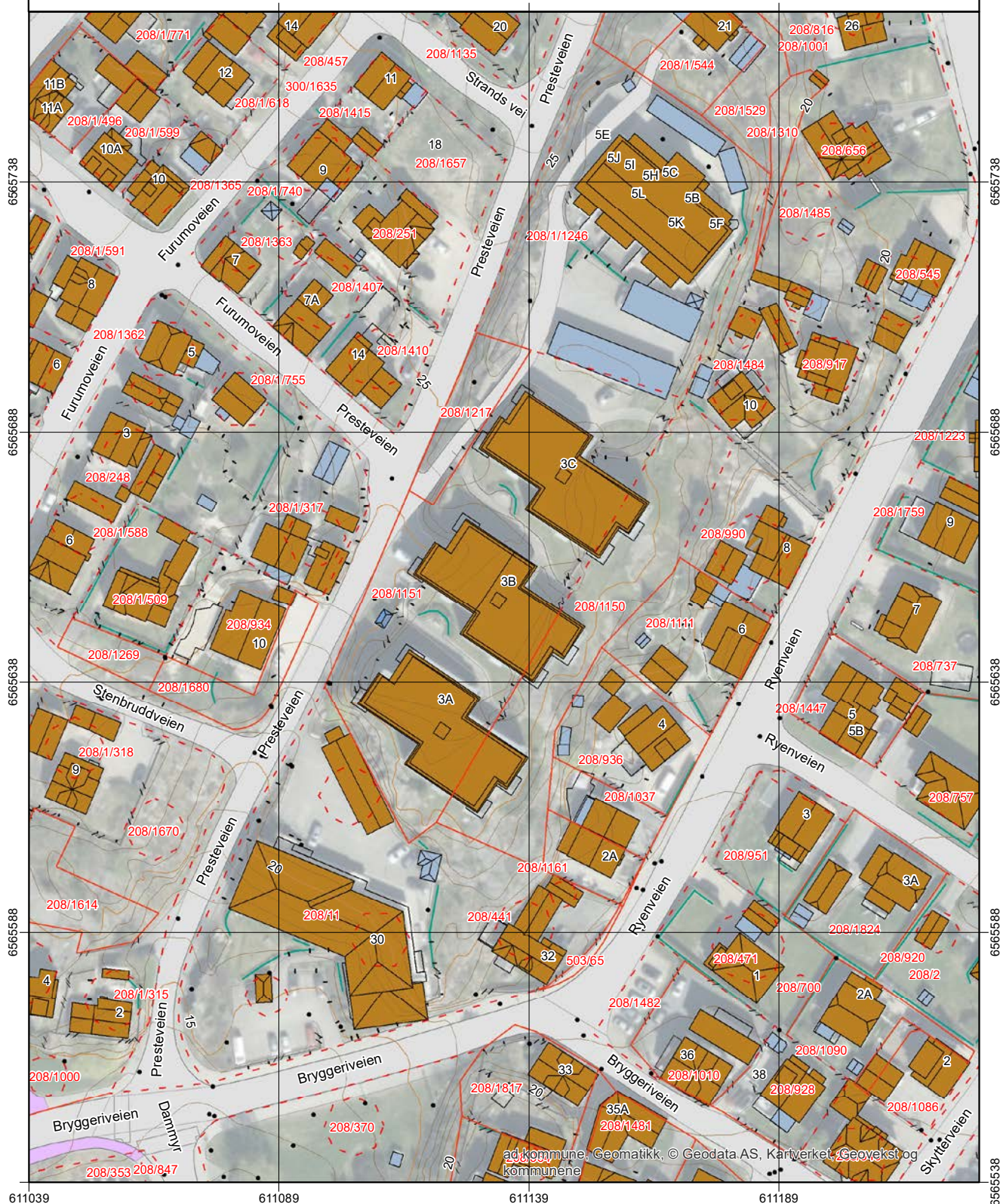
Påvirkningsgrad

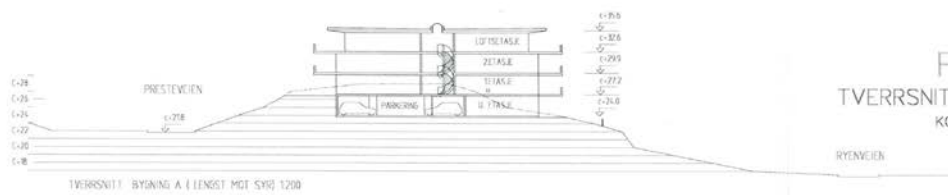
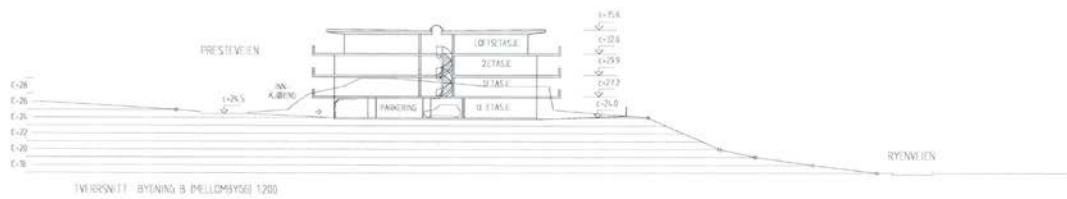
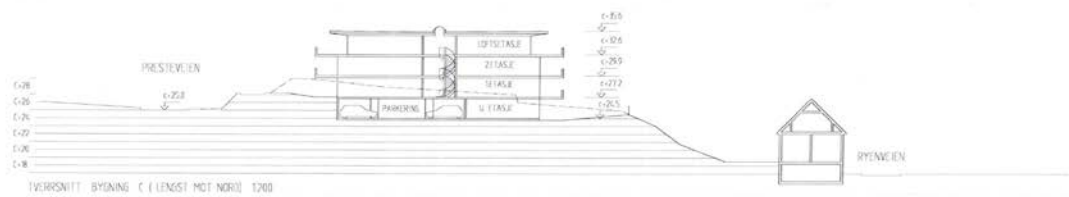
Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

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

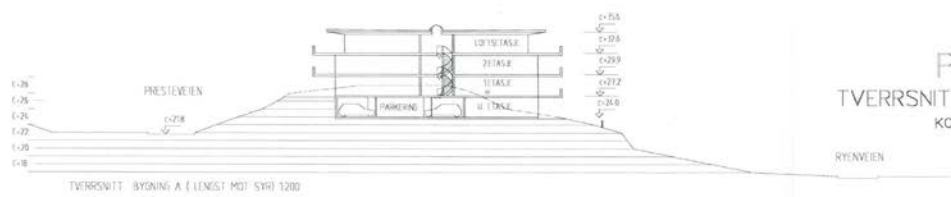
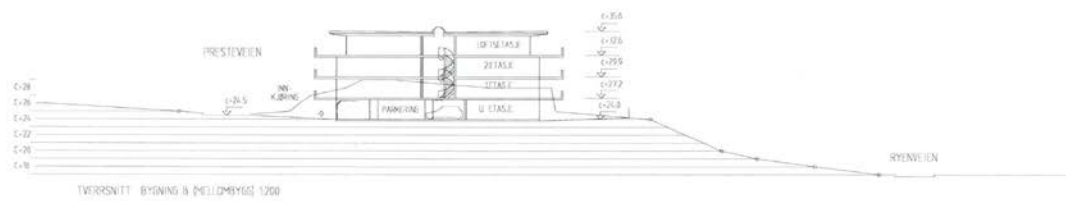
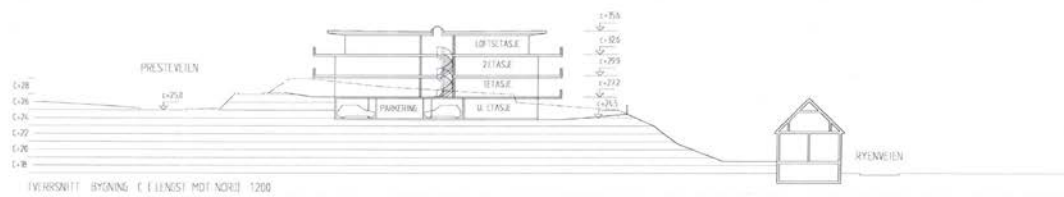


Dat kilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

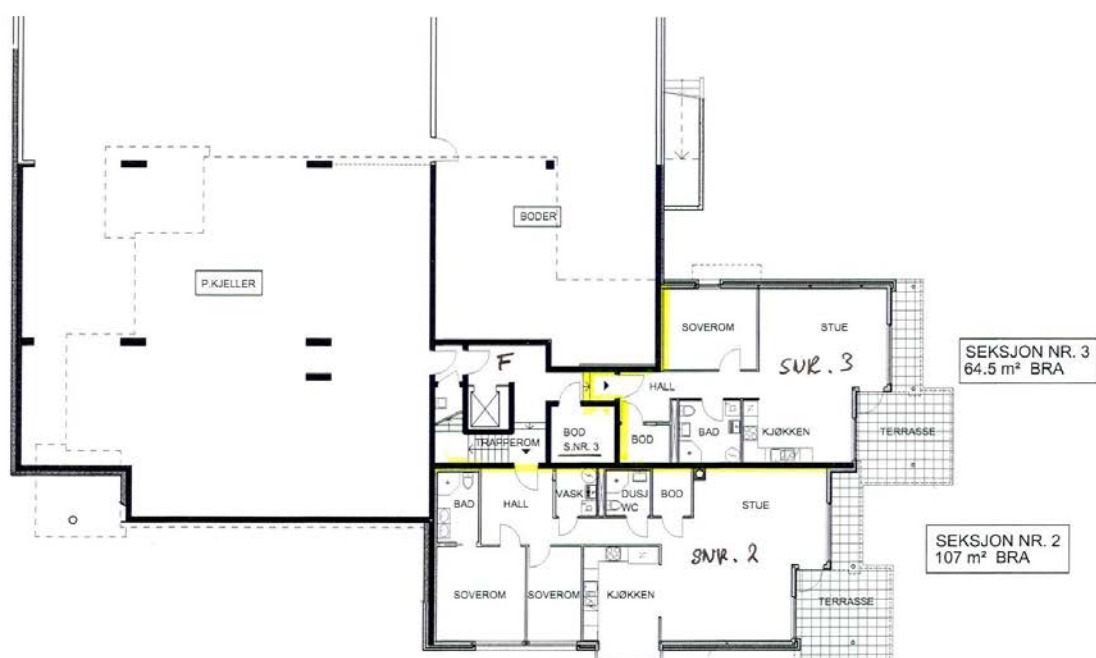




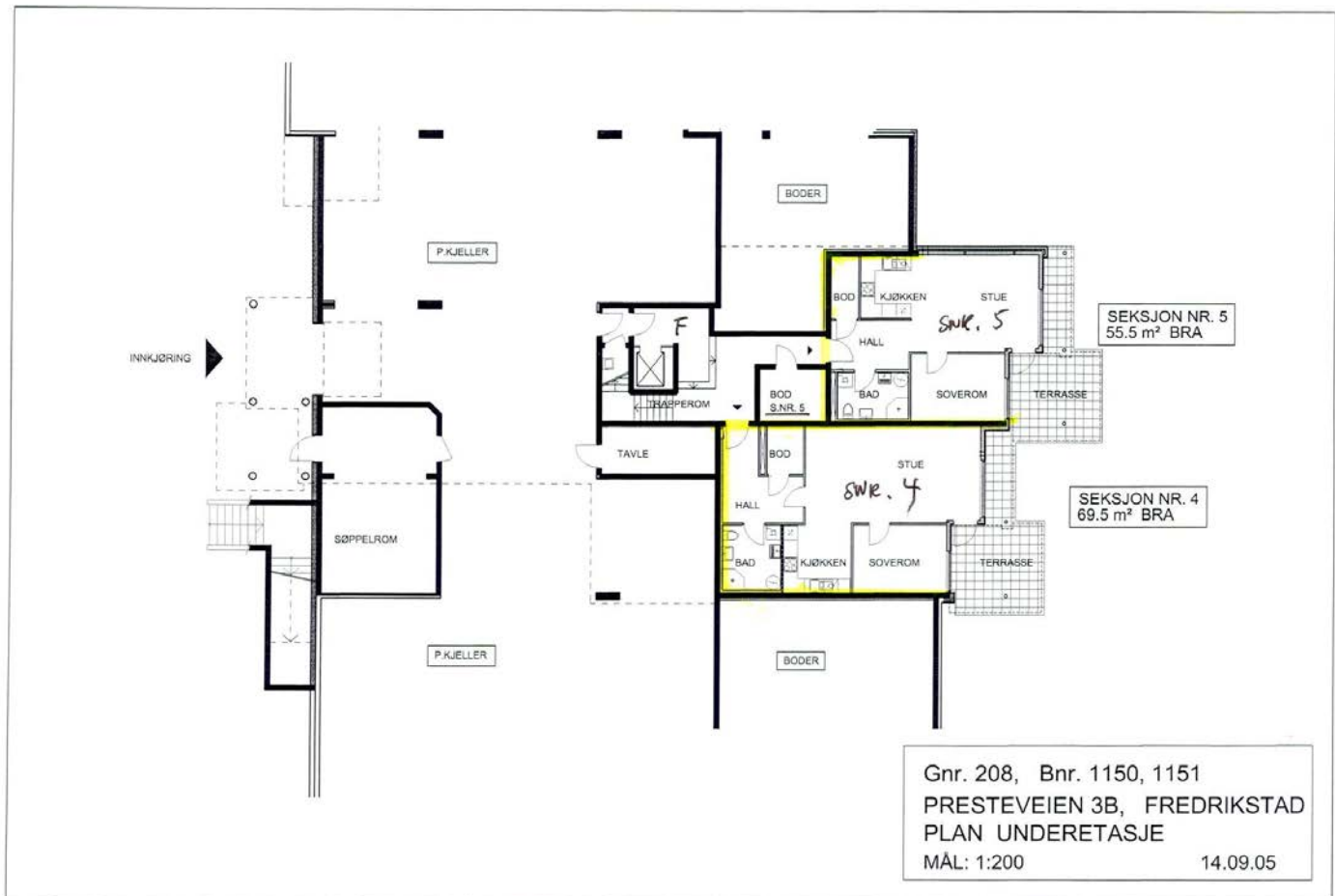
PRESTEVEIEN 3
TVERRSNITT FLATT TAK 1:200
KORRIGERT 10.05 2002



PRESTEVEIEN 3
TVERRSNITT FLATT TAK 1:200
KORRIGERT 10.05 2002



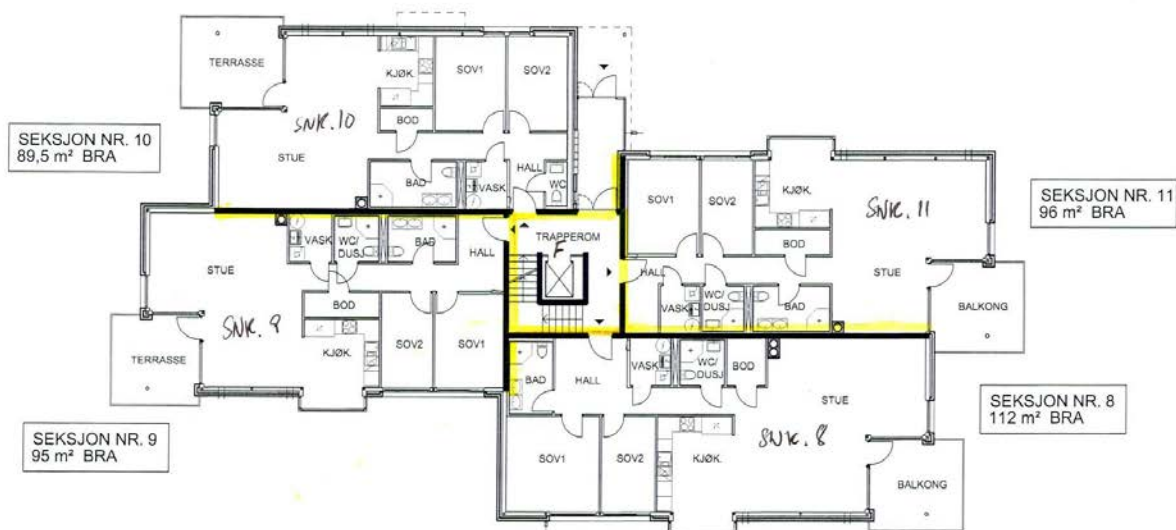
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
 PRESTEVEIEN 3 FREDRIKSTAD
 PLAN 3 A, UNDERETASJE
 MÅL: 1:200 14.09.05



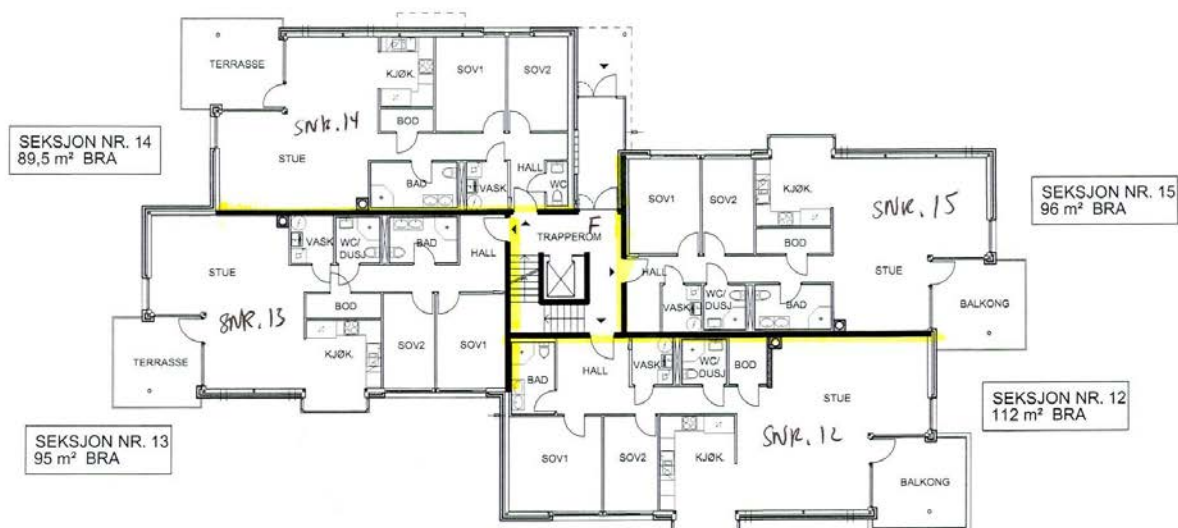


Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3C, FREDRIKSTAD
PLAN UNDERETASJE
MÅL: 1:200 14.09.05

4.



Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3A FREDRIKSTAD
PLAN 1. ETASJE
MÅL: 1:200 14.09.05



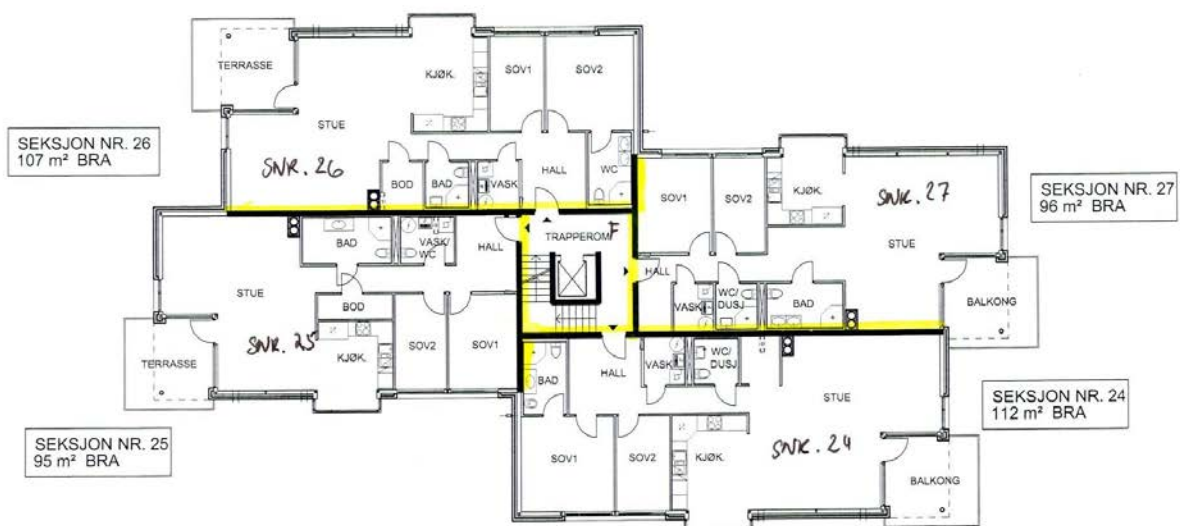
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3B FREDRIKSTAD
PLAN 1. ETASJE
MÅL: 1:200 14.09.05



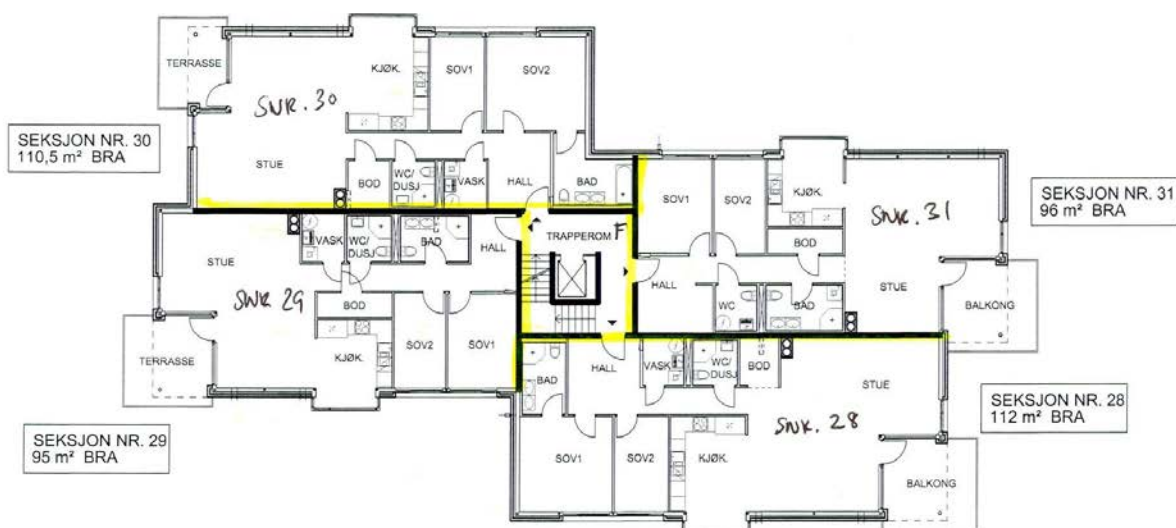
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3C FREDRIKSTAD
PLAN 1. ETASJE
MÅL: 1:200 14.09.05



Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
 PRESTEVEIEN 3A FREDRIKSTAD
 PLAN 2. ETASJE
 MÅL: 1:200 14.09.05

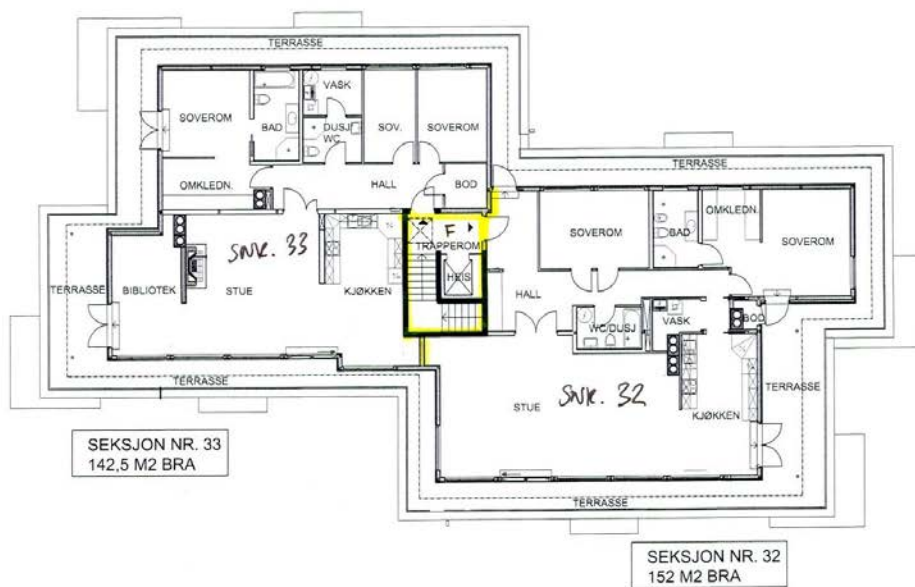


Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3B FREDRIKSTAD
PLAN 2. ETASJE
MÅL: 1:200 14.09.05



Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3C FREDRIKSTAD
PLAN 2. ETASJE
MÅL: 1:200 14.09.05

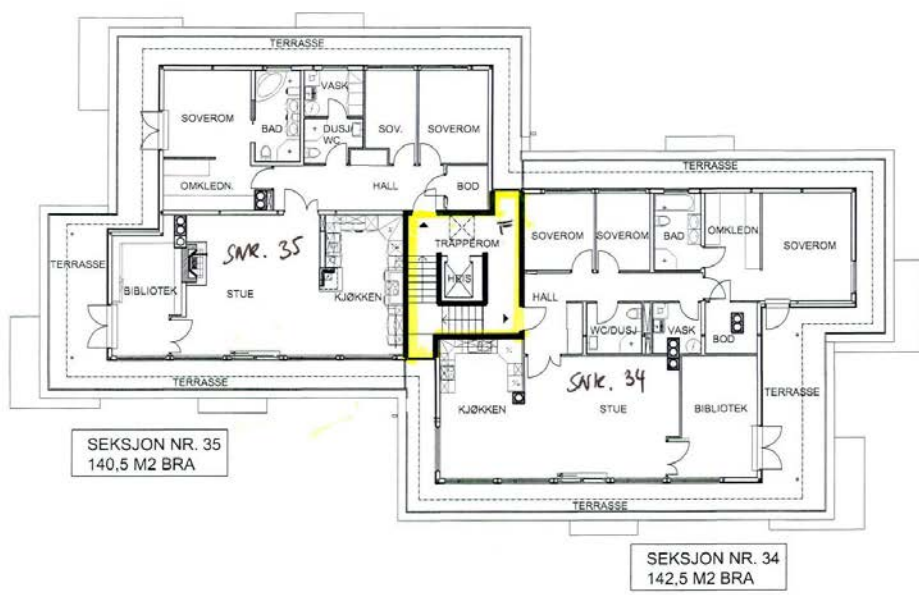
10.



SEKSJON NR. 33
142,5 M2 BRA

SEKSJON NR. 32
152 M2 BRA

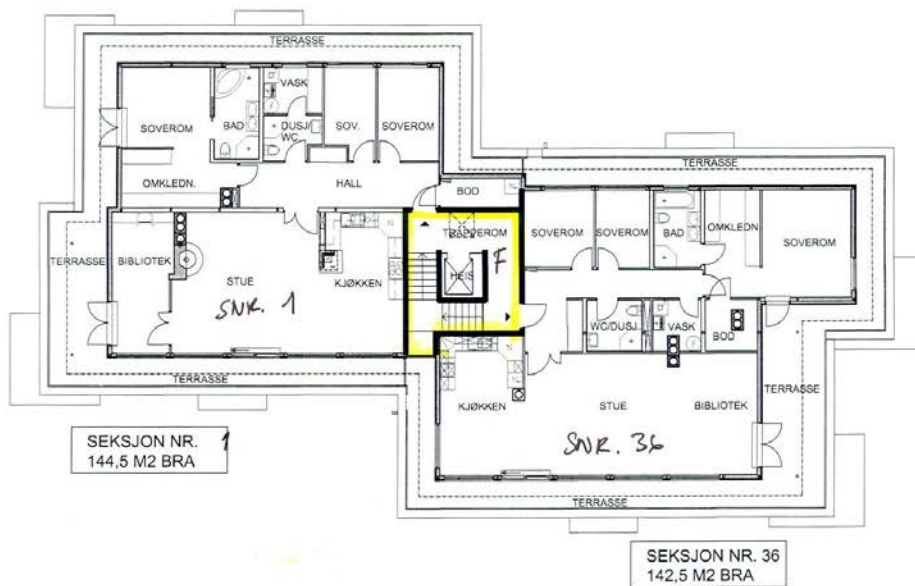
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3A, FREDRIKSTAD
PLAN 3. ETASJE
MÅL: 1:200 14.09.05



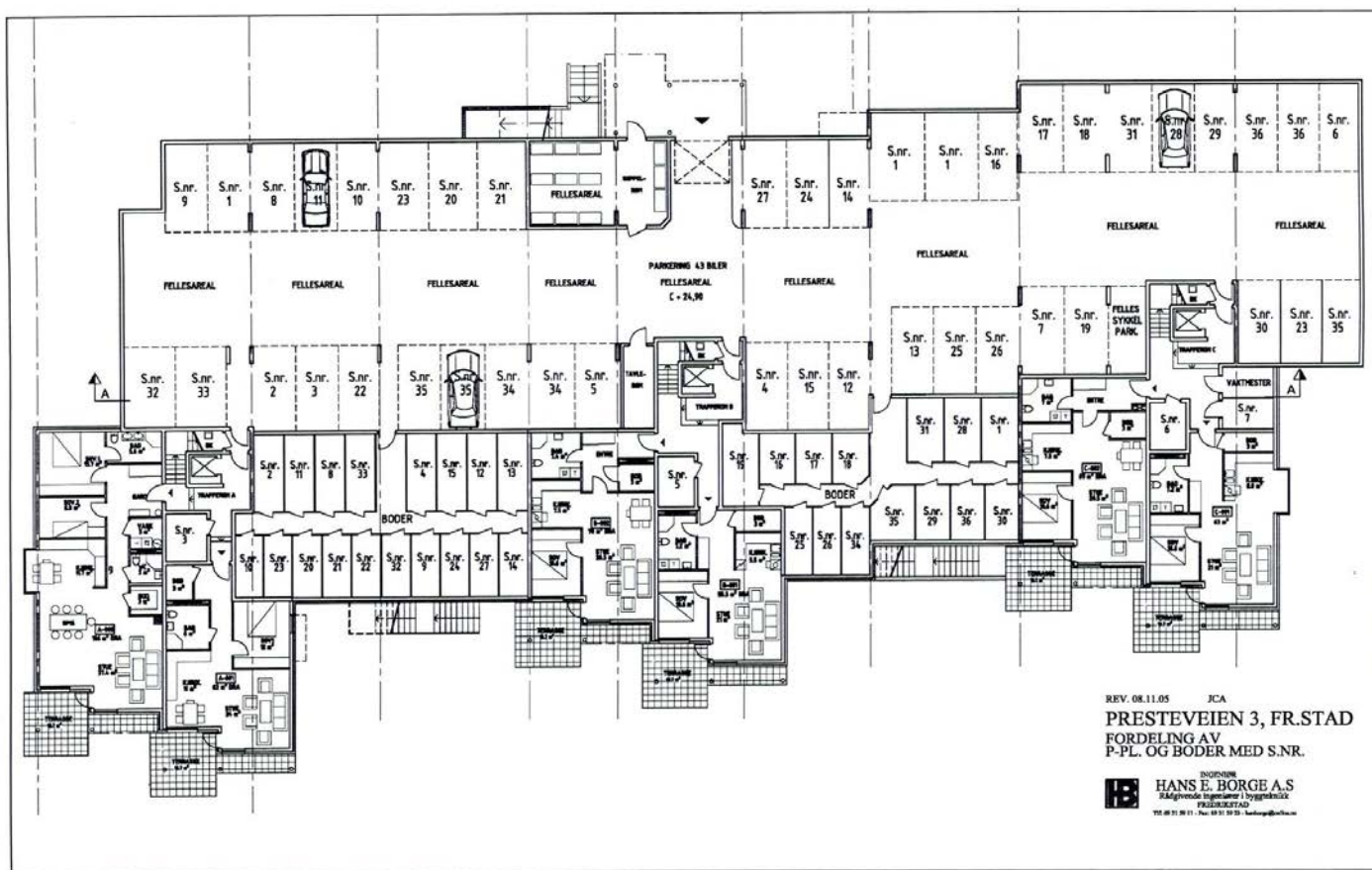
SEKSJON NR. 35
140,5 M2 BRA

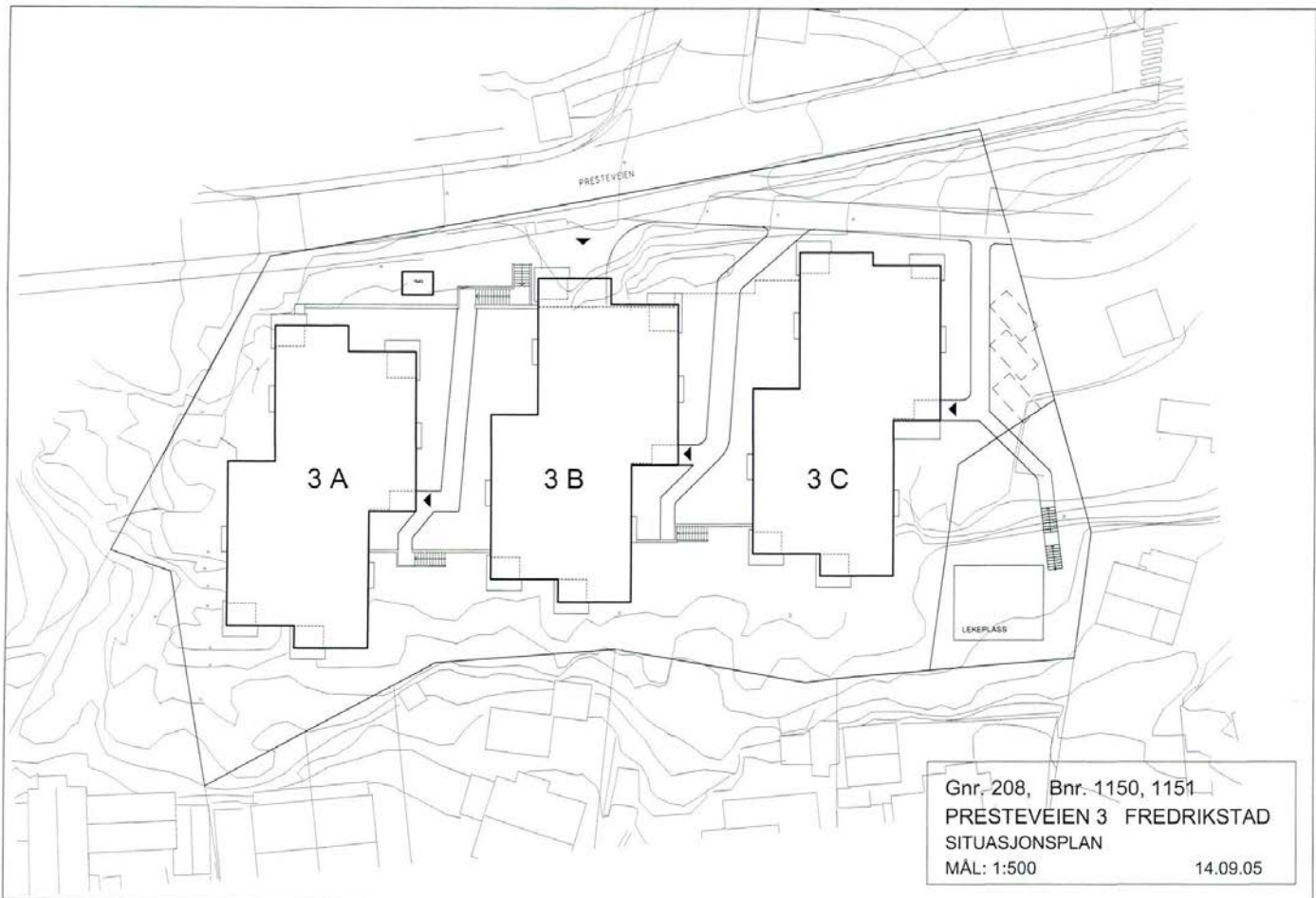
SEKSJON NR. 34
142,5 M2 BRA

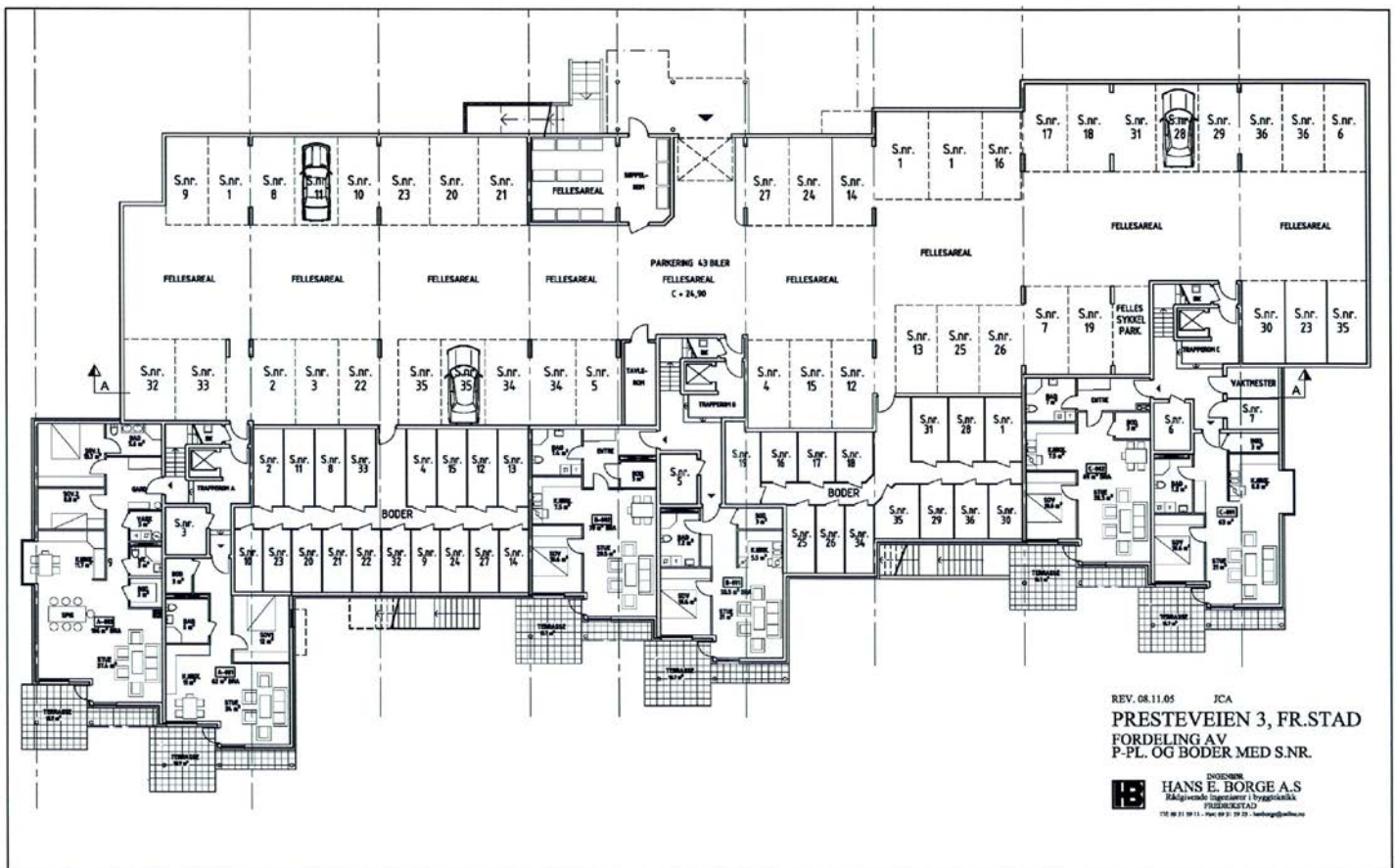
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3B, FREDRIKSTAD
PLAN 3. ETASJE
MÅL: 1:200 14.09.05

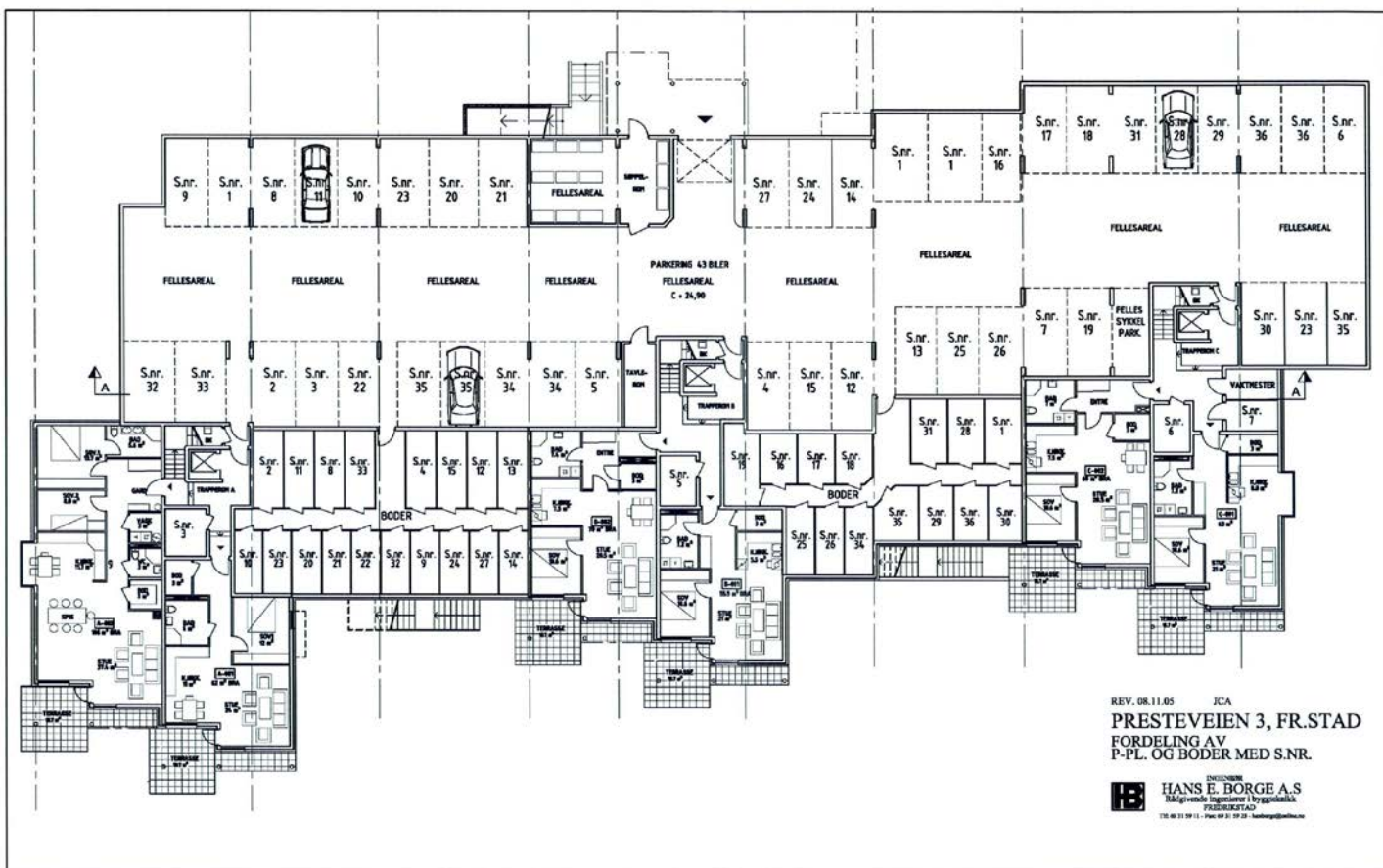


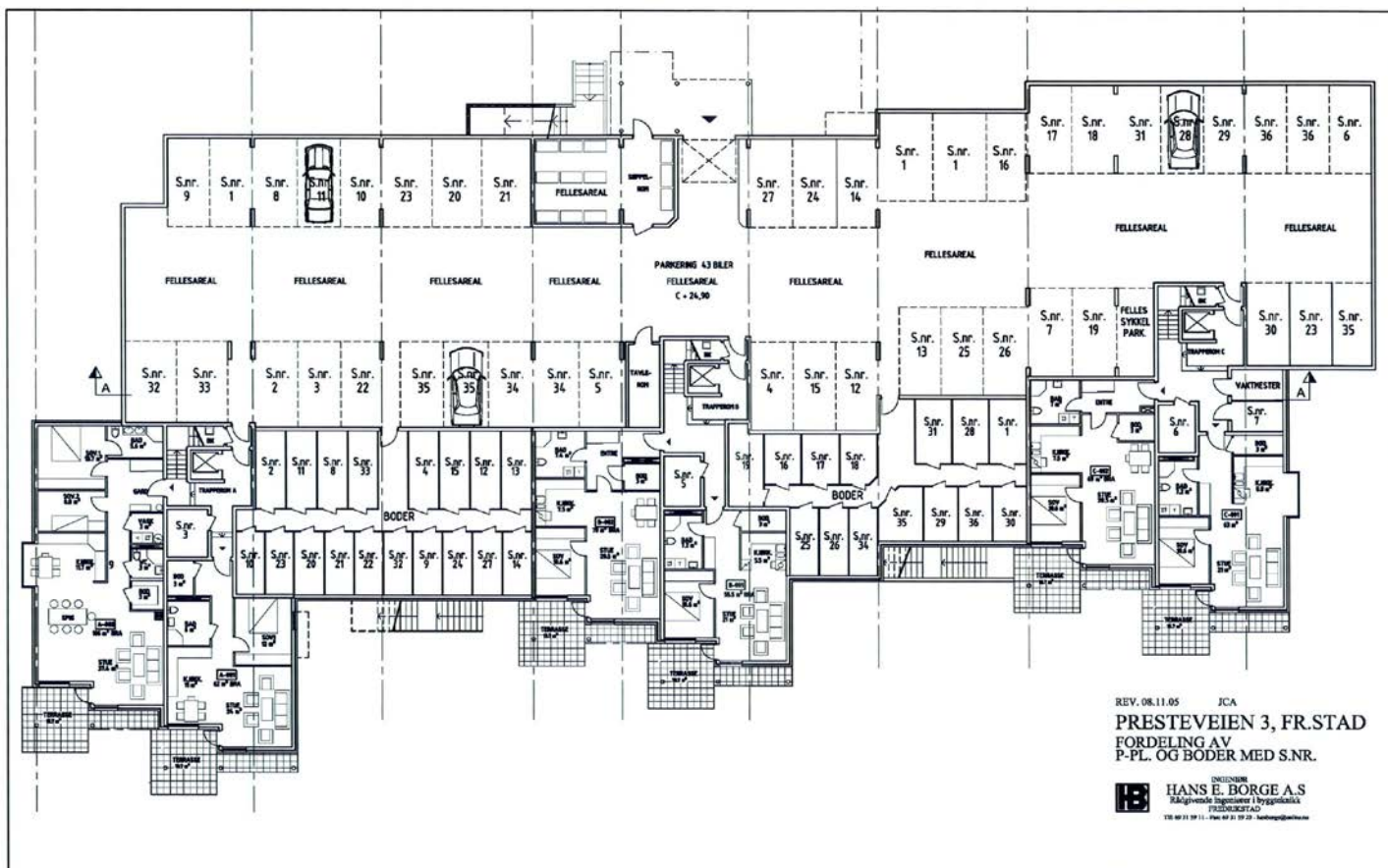
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
 PRESTEVEIEN 3C, FREDRIKSTAD
 PLAN 3. ETASJE
 MÅL: 1:200 14.09.05





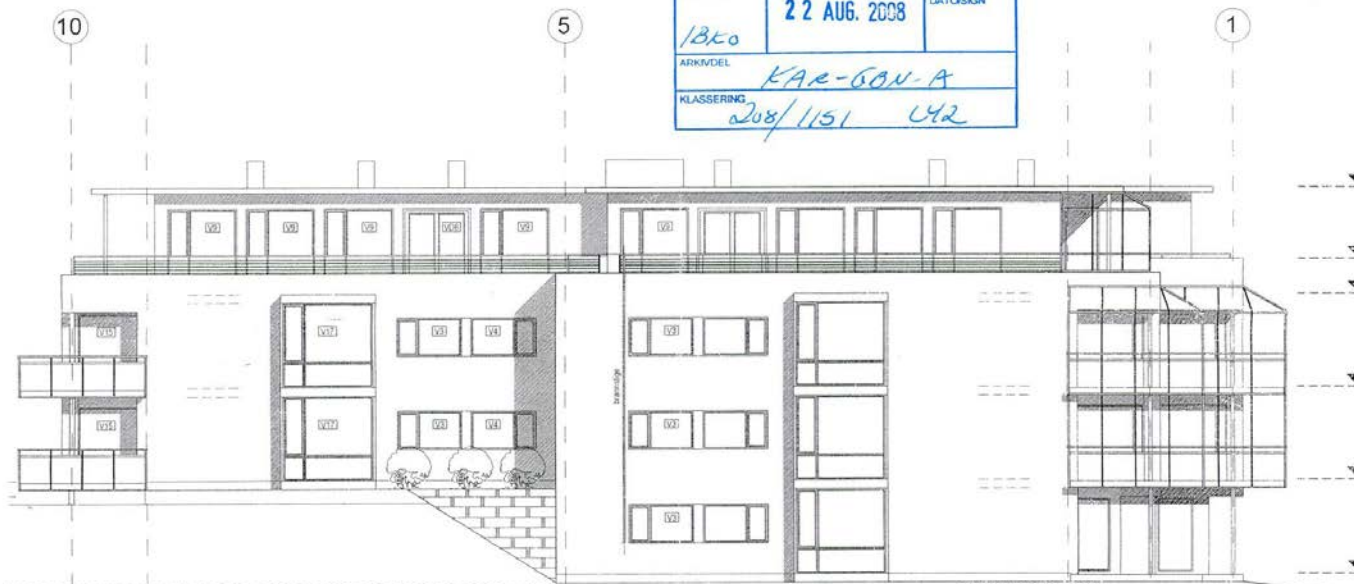






INGER KOLSETH

FREDRIKSTAD KOMMUNE		6
KOMMUNEARKIVET		
SAKS NR	2007/14335	LOPENR. 86709/2008
KASS. AR		KOP1
SAKSDEH.	22 AUG. 2008	ARKIV DATOSIGN ☐
1BKO		
ARKIVDEL	KAR-60N-A	
KLASSERING	208/1151 U2	

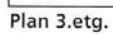


1/ent. ring m/z
90192503
Roy O Evensen

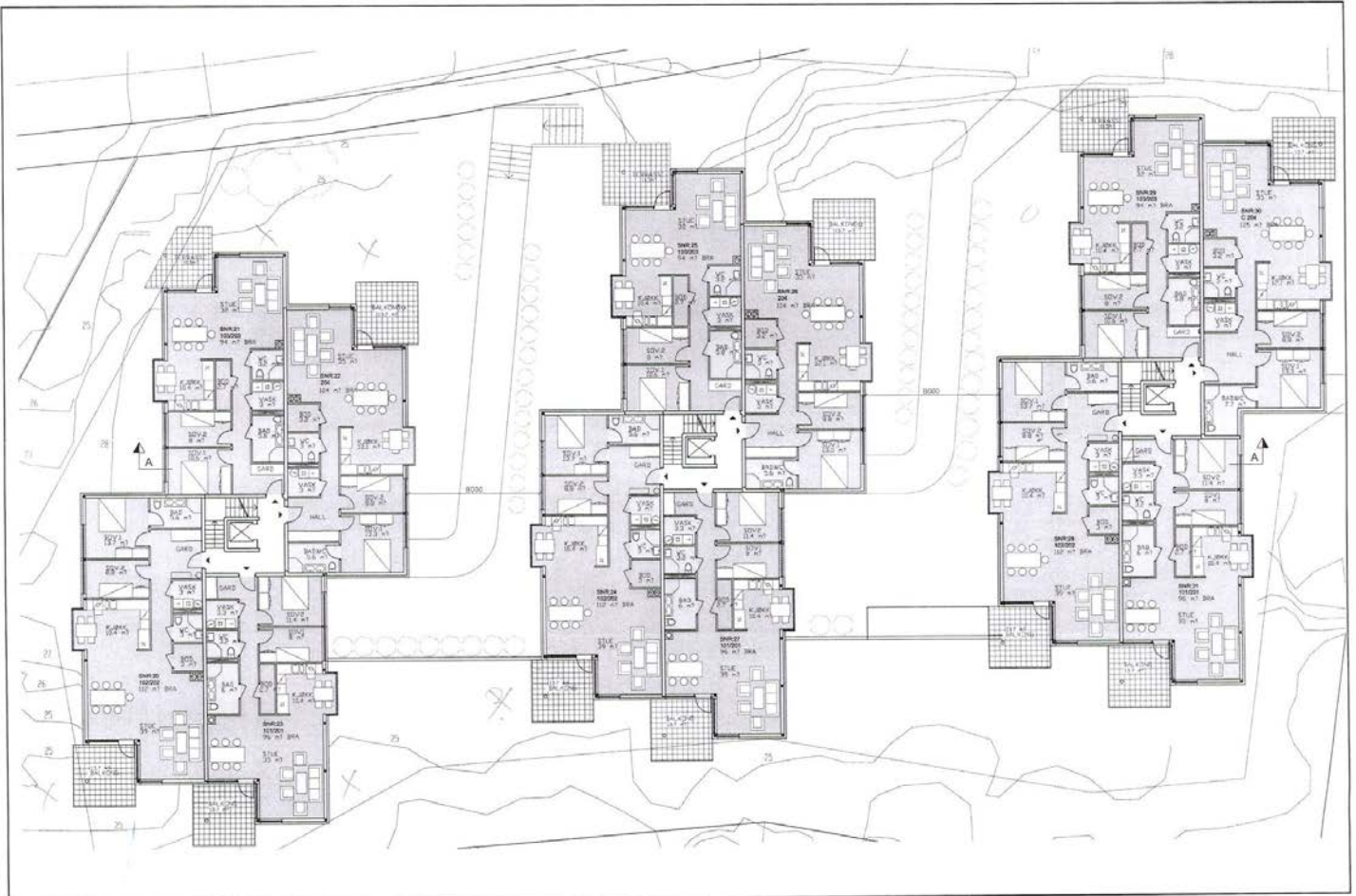
FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKS NR	BEHANDL. DATO
1522/08	22.08.08

FASADE SYD (MOT ØST)
FORSLAG INNGASSING BALKONER OG TERRASSE

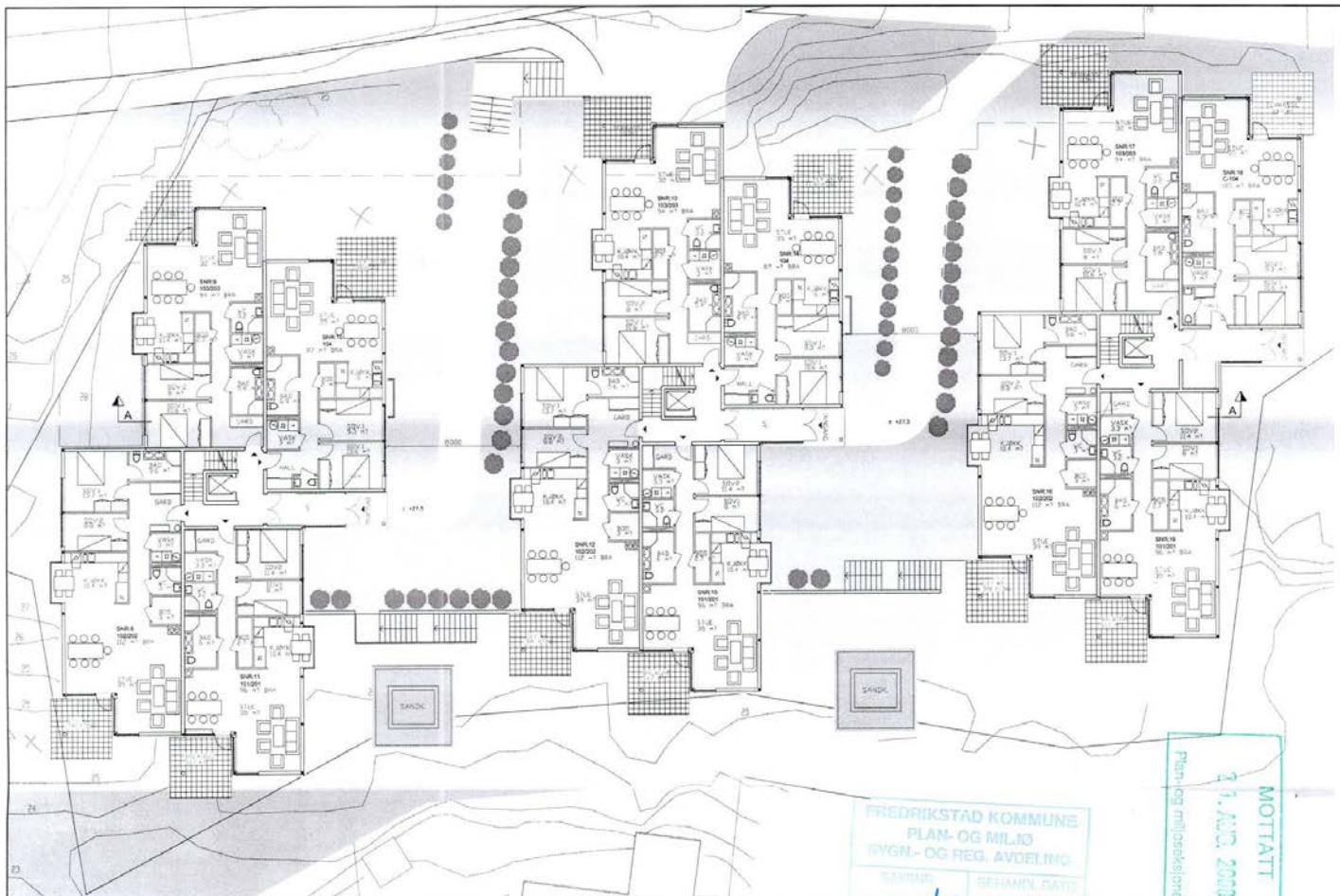
Presteveien 3
FREDRIKSTAD.



11



Plan 2.etg.



Plan 1.etg.



Plan u.etg / parkeringsanlegg.



Mot øst

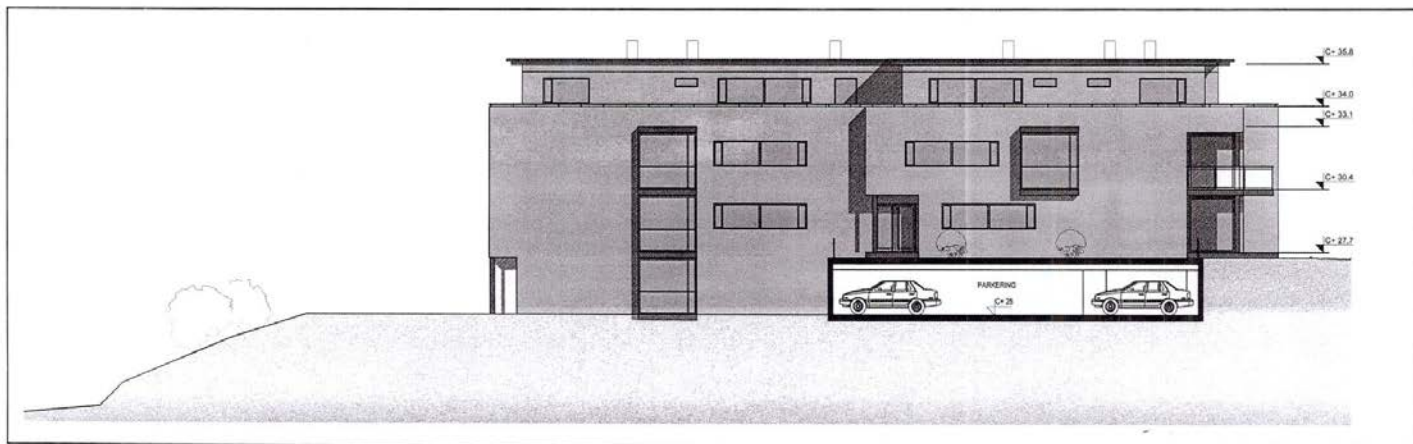


Mot vest

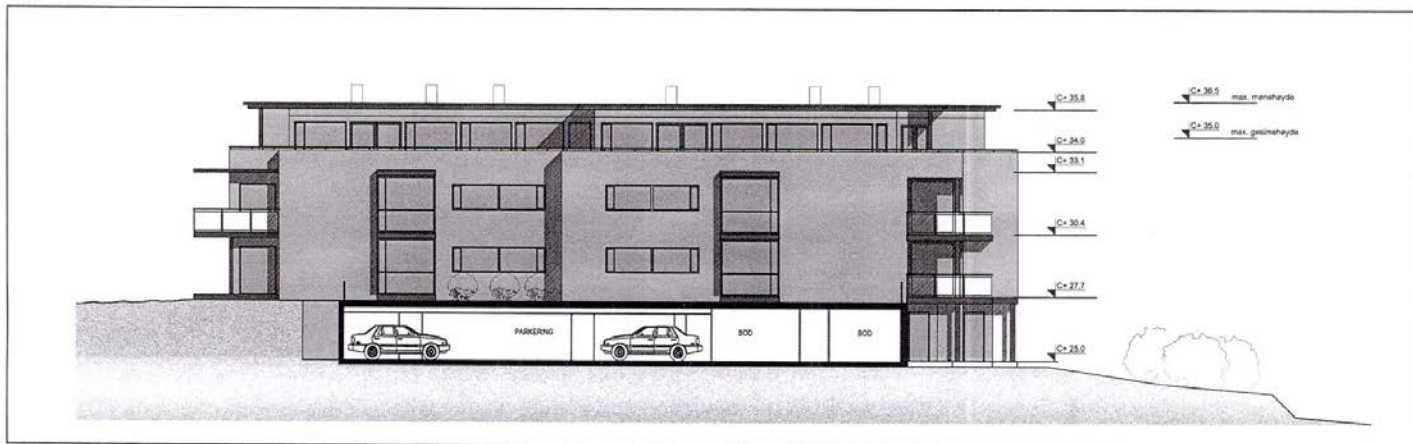
FREDERIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG. AVDELING
Saksbehandler: DEBORA DAKTO

1522/08 22.08.08

MOTTATT
1. AUG. 2008
Plan- og miljøseksjonen



Mot nord



Mot sør

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013112	19.03.2025	1111250040

Om dokumentet

Ident
2005/16948/86

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Returneres etter tinglysing til

Møller A/S

Pb 466

1601 Fredrikstad

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

- 6 DES. 2005 *KH MI*

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 16948

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
0106	Fredrikstad	208	1151	
		208	1150	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
986 627 200	Presteveien Øst A/S	1/1

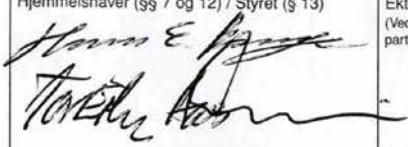

Doknr: 16948 Tinglyst: 06.12.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	144	B	13	B	95	B	25	B	95	B	37			
2	B	107	B	14	B	89	B	26	B	107	B	38			
3	B	64	B	15	B	96	B	27	B	96	B	39			
4	B	69	B	16	B	112	B	28	B	112	B	40			
5	B	55	B	17	B	95	B	29	B	95	B	41			
6	B	69	B	18	B	89	B	30	B	110	B	42			
7	B	64	B	19	B	96	B	31	B	96	B	43			
8	B	112	B	20	B	112	B	32	B	152	B	44			
9	B	95	B	21	B	95	B	33	B	142	B	45			
10	B	89	B	22	B	107	B	34	B	142	B	46			
11	B	96	B	23	B	96	B	35	B	140	B	47			
12	B	112	B	24	B	112	B	36	B	142	B	48			
Sum tellere:							3.699	= nevner:			3.699				

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Parkeringsplasser og boder merket med seksjonsnr. skal være tilleggs-areal til den enkelte seksjon. Øvrige arealer er fellesarealer

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

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

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fusshol, den 24/10. 2005		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
208	1151/ 1150
Fnr	Snr
FREDRIKSTAD kommune	
Dato	Stempel og underskrift
24.11.05	

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Undertegnede, Møller Statsaut. eiendomsmeglere A/S samtykker herved
i tinglysning av seksjoneringsbegjæringen.

Fredrikstad, den 24.10.2005

MØLLER
STATSAUTORISERTE
EIENDOMMEGLERE AS

ERKLÆRING

Gnr. 208 bnr. 1150 og 1151 i Fredrikstad er seksjonert sammen.

All registrering etter seksjonering skal foretas på hovedseksjonseiendommen

gnr. 208 bnr. 1151.

Gnr. 208 bnr. 1150 kan ikke disponeres over uten sammen med gnr. 208 bnr. 1151.

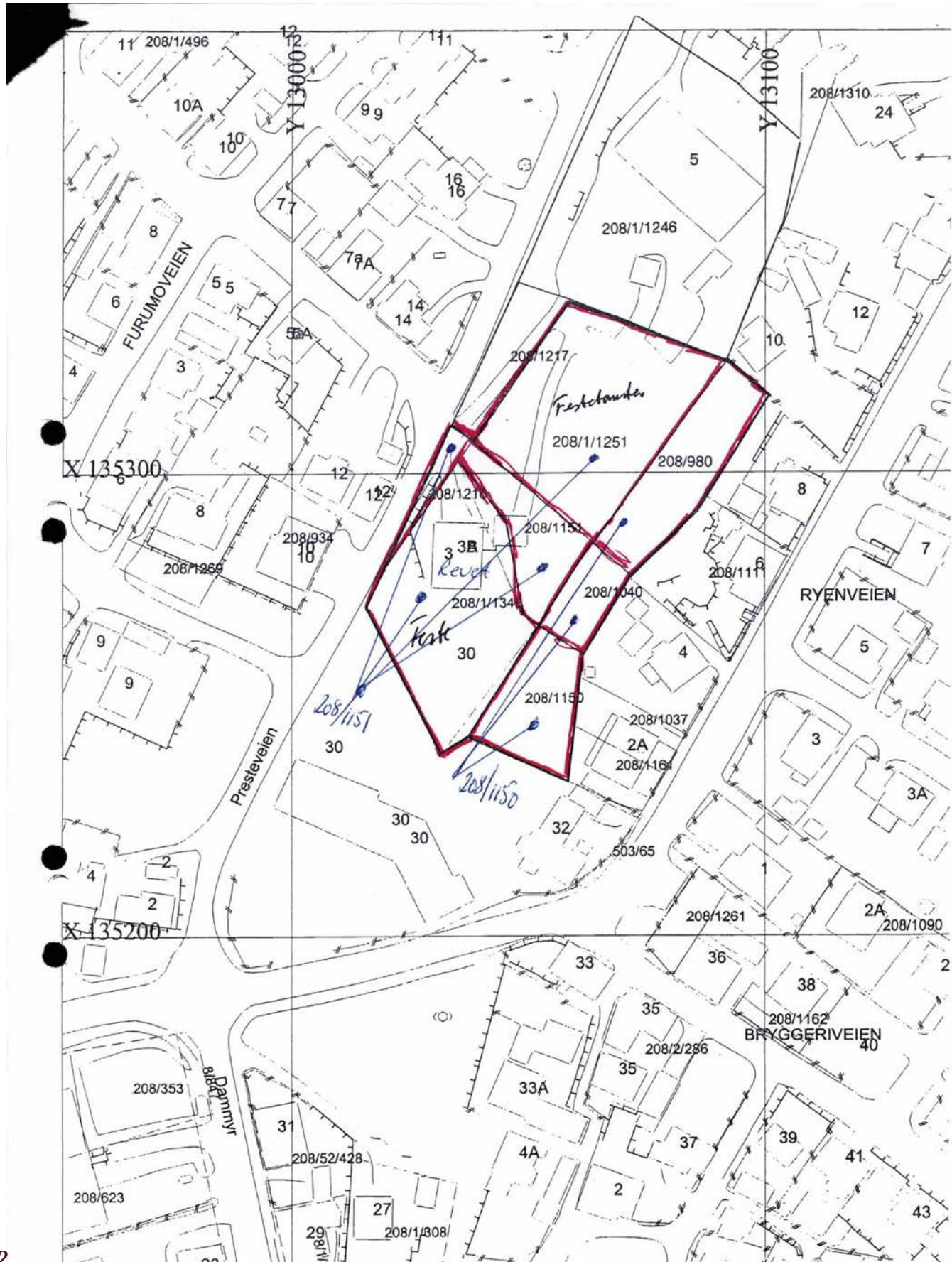
Sameiet "Grønli fjellet Terrasse" (Presteveien 3) vil senere få hjemmel til
urådighetseiendommen gnr. 208 bnr. 1150, straks sameiet er registrert i Brønnøysund.

Panteretten for festeavgiften skal omfatte bygningene på grunneiendommen.

Fredrikstad, den 21/10 2005

Presteveien Øst A/S





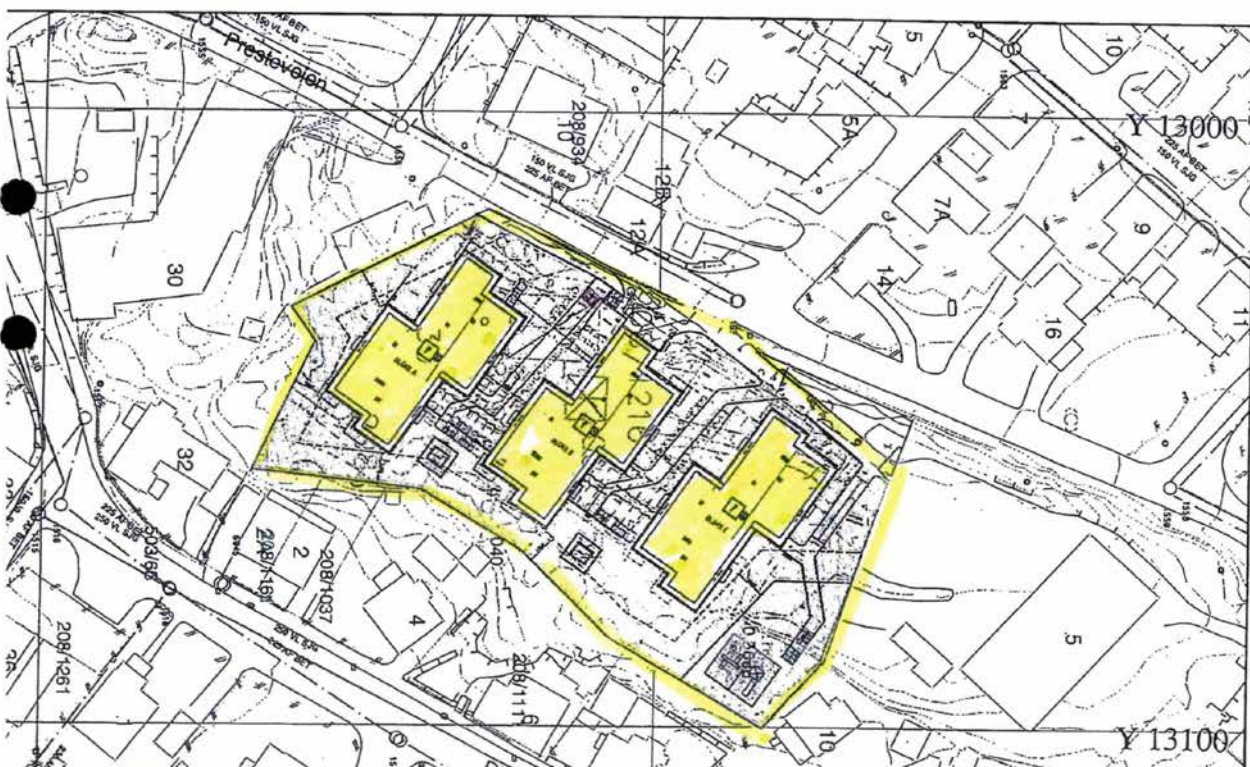
SITUASJONSPLAN.

Slik situasjonsplanen viser, er det prosjektert tre frittstående bygg med tolv leiligheter i hver. De foreliggende planer danner en middeelvei mellom småhus-bebyggelsen og "blokken". Høyden er moderat, 3 etasjer + u.etg. Bebyggelsen er splittet opp i mindre enheter hvor hver enhet igjen er søkt gitt et variert uttrykk, modellert slik at man ikke skal få lange fasadestrek, men en dimensjon som ligger mellom småhus og blokk. Med den valgte utbyggingsform har man søkt å skape et unikt boligområde, som gir mulighet for identifikasjon (få leiligheter i hver enhet), nærhet til bakken, utsikt og sol.

Bebyggelsen omfatter totalt 36 leiligheter.

ADKOMSTEN.

Adkomsten til eiendommen blir fra Presteveien og det anlegges fortau med gangforbindelse til Bryggeriveien. Uteområdene mellom husene vil bli opparbeidet med veier og gangveier og øvrige berørte areal tilslåes. De fleste terrasser og uteareal får en ideell beliggenhet og godt med sol mot syd og vest.



Returneres til:

Advokat Per Sannrud
Postboks 273
1601 Fredrikstad

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

Festekontrakt

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
106	Fredrikstad	208			
Beskaffenhets		Tomteverdi			
☒ 1 Bebygd ¹⁾ ☐ 2 Ubebygd		kr. 2.160.000,-			
Hva skal grunnen brukes til?					
☐ B Bolig eiendom	☐ F Fritids- eiendom	☐ V Forretning/ kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off. vei
☐ A Annet					
2. Bortfestes av					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾		Navn			Ideell andel
		Se vedlegg			
3. Til					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾		Navn			Ideell andel
		Presteveien Øst AS			1/1
4. Festeavgift pr. år					
kr 108.000,- (se også punkt 7 b)					
5. Festetid					
Antall år		Regnet fra - dato			
80		15.04.2004. Festeavgiften forfaller uten påkrav 1.oktober hvert år.			
6. Panterett for festeavgiften ³⁾					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift					
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter					
7. Supplerende tekst ⁴⁾					
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Se vedlegg for punkt 7 a og b					
Noter: 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes. 3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14. 4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.					

SignForm 03/2004

8. Rettigheter og vilkår	
Feste-kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene
Regulering av feste-avgift:	Datert _____ Datert _____ hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Festeavgiften indeksreguleres hvert 10. år. Hvert 20.år kan bortfester kreve festeavgiften regulert med utgangspunkt i tomtens verdi.
Innløs-ningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon). <u>Honorar for juridisk bistand</u>
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni-kasjon:	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Det er en forutsetning for kontakten at Presteveien Øst AS får byggetillatelse for planlagt bebyggelse med 36 boliger. Det er videre en forutsetning at Fredrikstad kommune og Fredrikstad tingrett godkjenner seksjonering selv om bebyggelsen planlegges på 2 tomter, hvorav en selveier og nærværende festetomt.

Denne festekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, ett til hver av partene og en tinglysningsgjenpart.

9. Underskrifter	
Sted, dato _____	
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Per Sannrud Siri Anenes Holstad
Sted, dato _____	
Festeres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver For Presteveien Øst AS

Vedlegg**Punkt 7**

- a) Tidligere tinglyste festekontrakter for
gnr. 208 bnr. 1 feste nr. 1251 tgl. 07.08.53 som dagboknr. 302955,
gnr. 208 bnr. 1 feste nr. 1151 tgl. 07.08.53,
gnr. 208 bnr. 1 feste nr. 1346 tgl. 30.11.71 som dagboknr. 3714,
gnr. 208 bnr. 1216 tgl. 171186 som dagboknr. 548,
begjæres med dette alle slettet.
- b) Inntil brukstillatelse foreligger skal årlig festeavgift være kr. 4.922,-. år.
Dersom brukstillatelse blir gitt til forskjellig tid, for eksempel ved at
prosjektet utbygges i etapper skal festeavgiften økes med kr. 3.000,- for
hver bruksenhet det foreligger brukstillatelse for inntil full avgift
betales. Like med brukstillatelse skal regnes at leilighetene er klare til
bruk, eller faktisk tatt i bruk.

Ny festeavgift skal betales fra og med den måned vilkåret for dette
foreligger, jfr. avsnittet ovenfor.

Dato	Utsteders underskrift
	Per Sannrud Siri Apenes Holstad

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) (Vedlegg)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
------------	-------------	------	------	----------	---------------

2. Bortfestes av (Vedlegg)

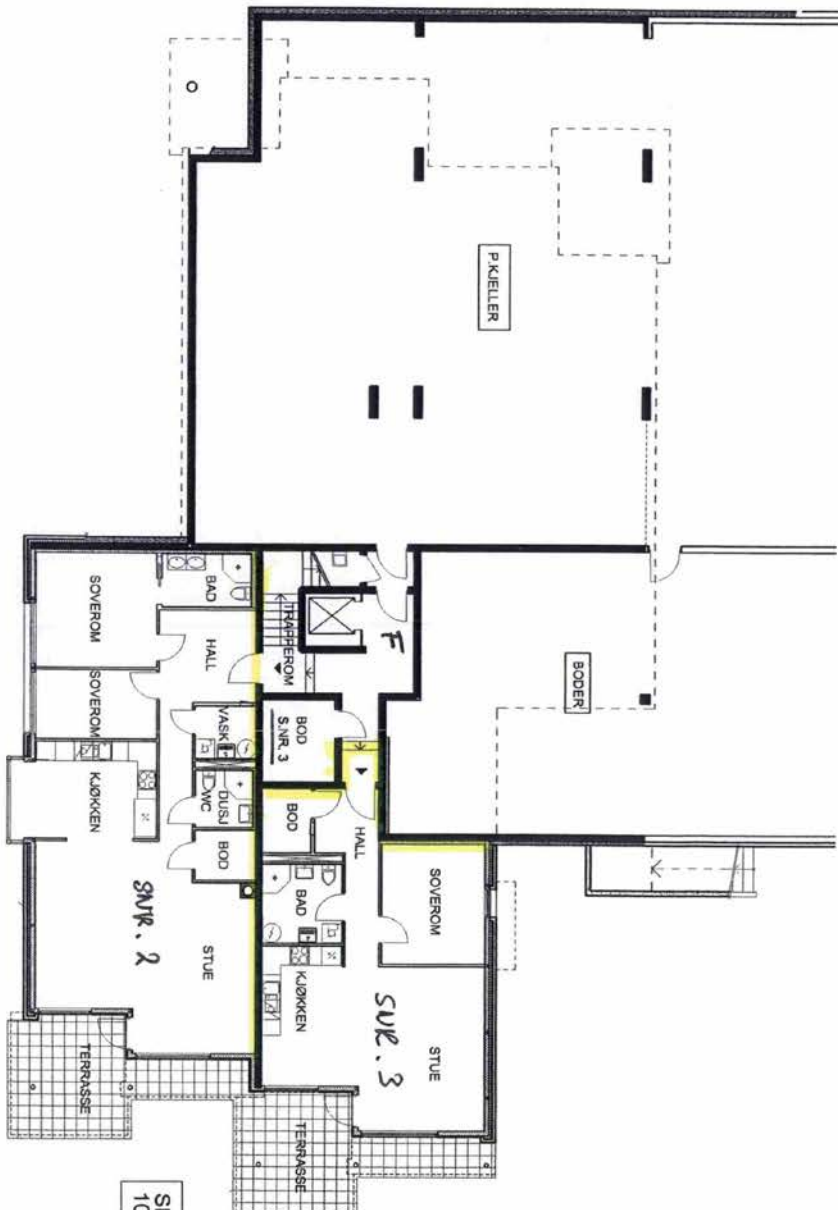
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
211027	Sjøwall Ingri	20/480
050618	Hagelund Liv	67/480
120820	Brynhildsen Sissi	67/480
181229	Holstad Siri Apenes	75/480
011033	Apenes Rasmus Nicolay	75/480
160718	Ivarson Wenche Stender	28/480
160420	Nesmoen Gerd	28/480
060943	Wasserfall Anne-Con.	120/480

3. Til (Vedlegg)

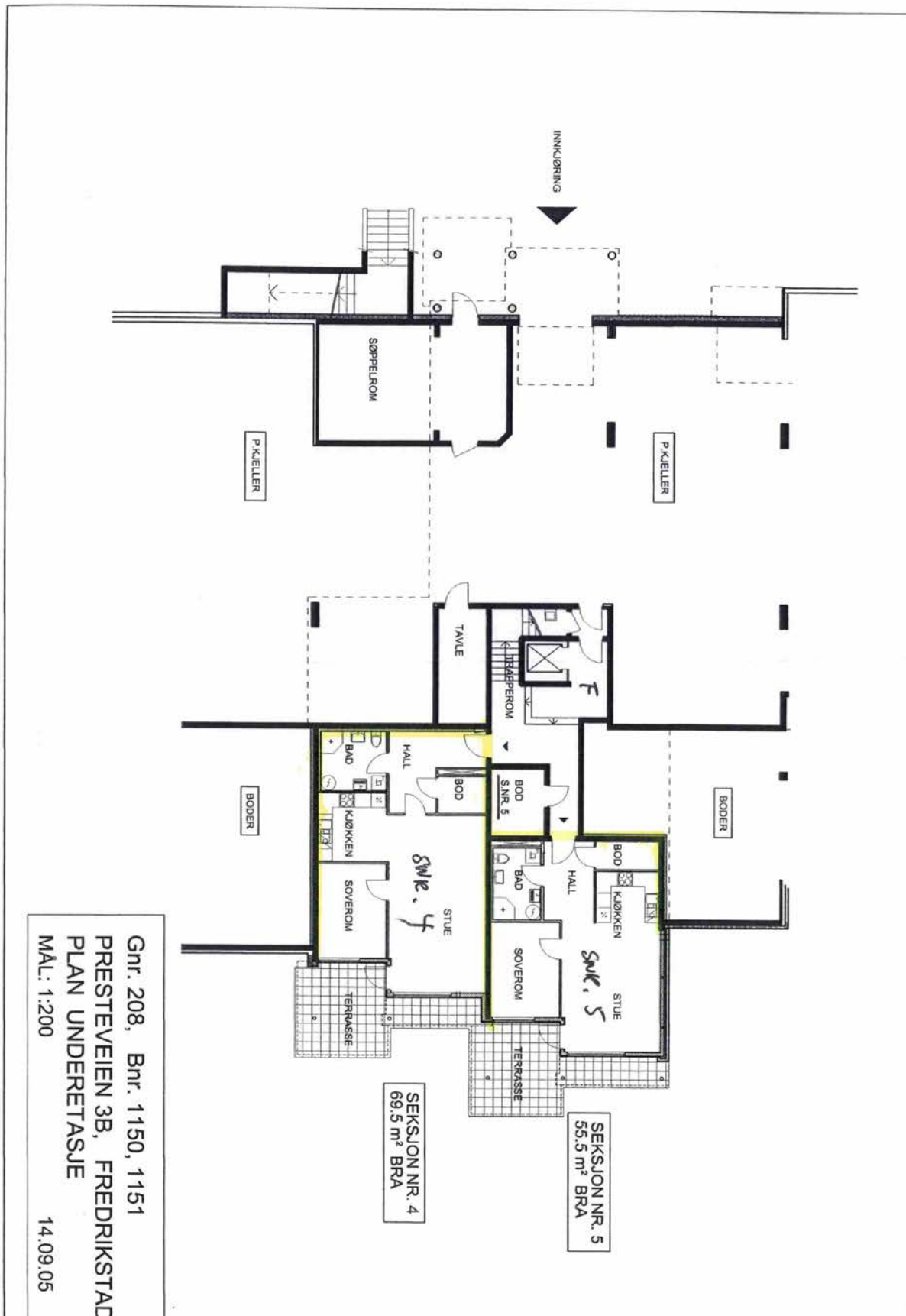
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
--	------	--------------

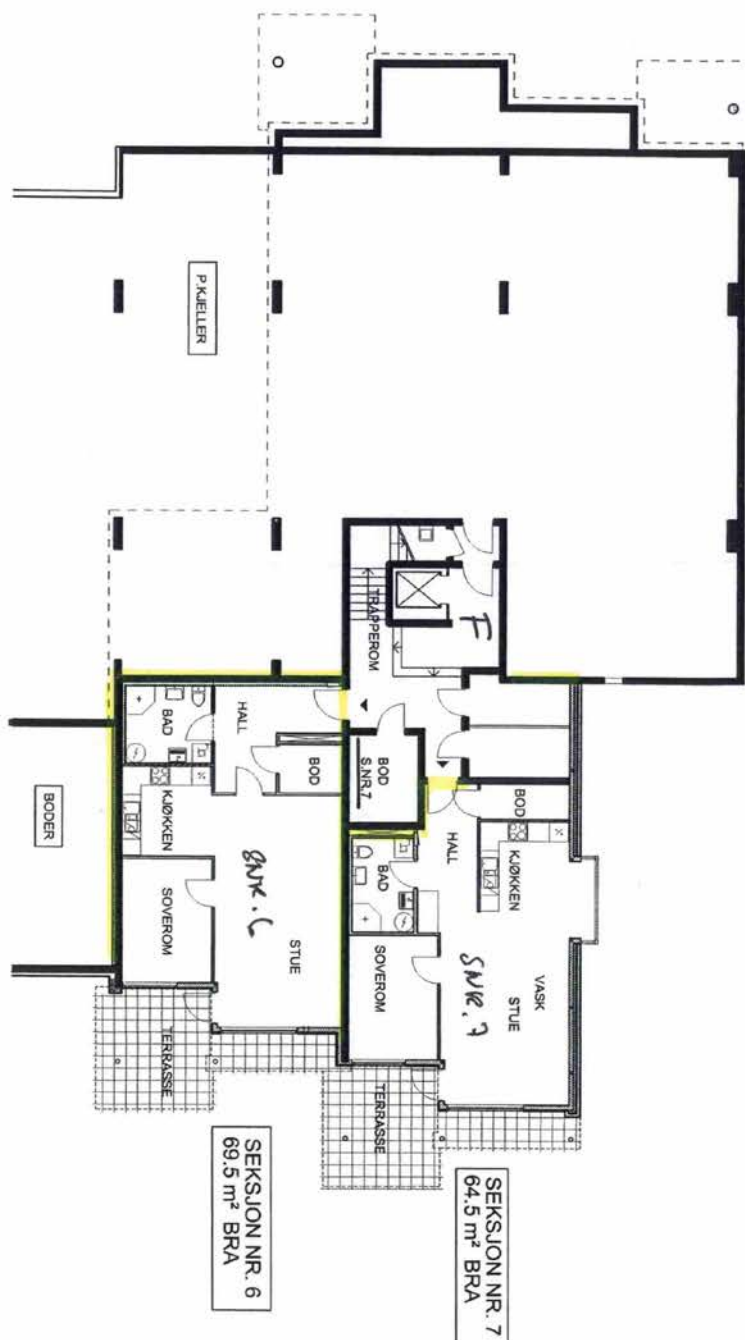
Dato	Utsteders underskrift
------	-----------------------

Per Sannrud
Siri Apenes Holstad

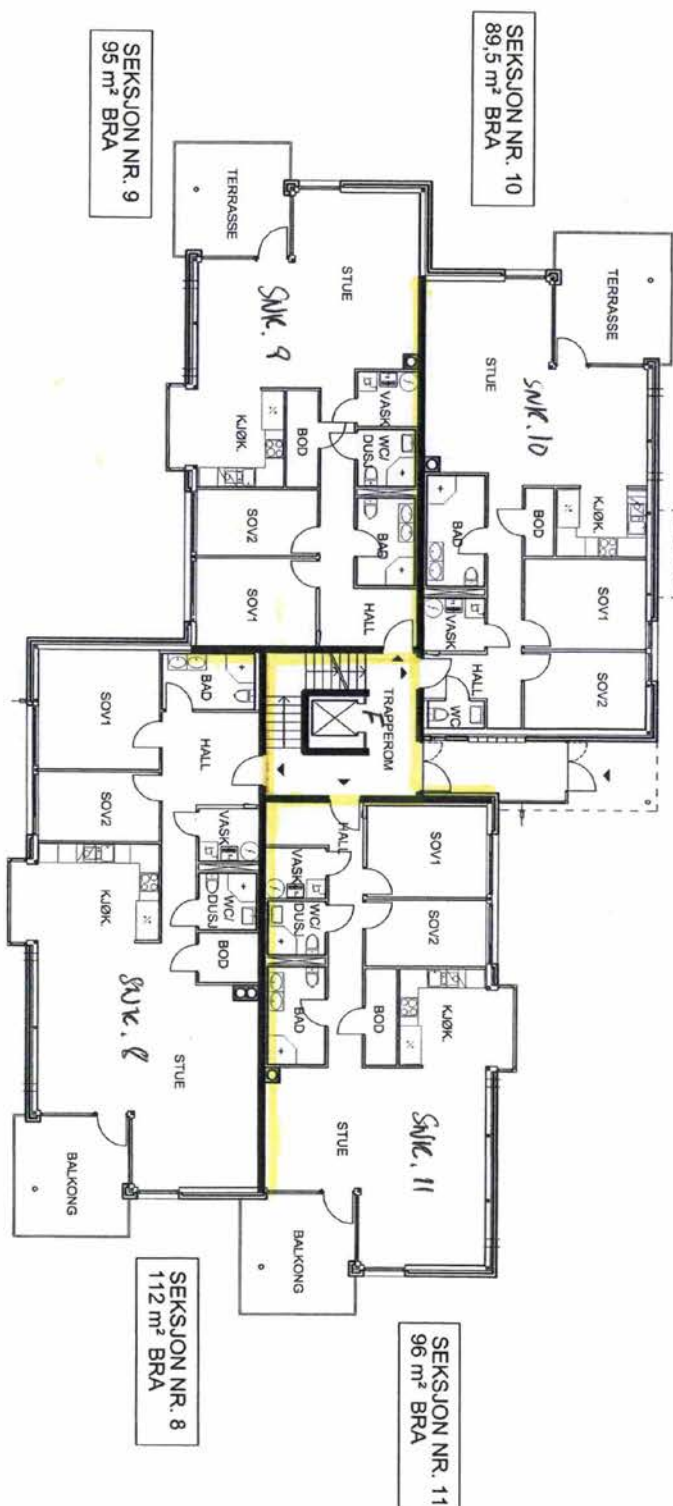


Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3 FREDRIKSTAD
PLAN 3 A, UNDERETASJE
MAL: 1:200
14.09.05

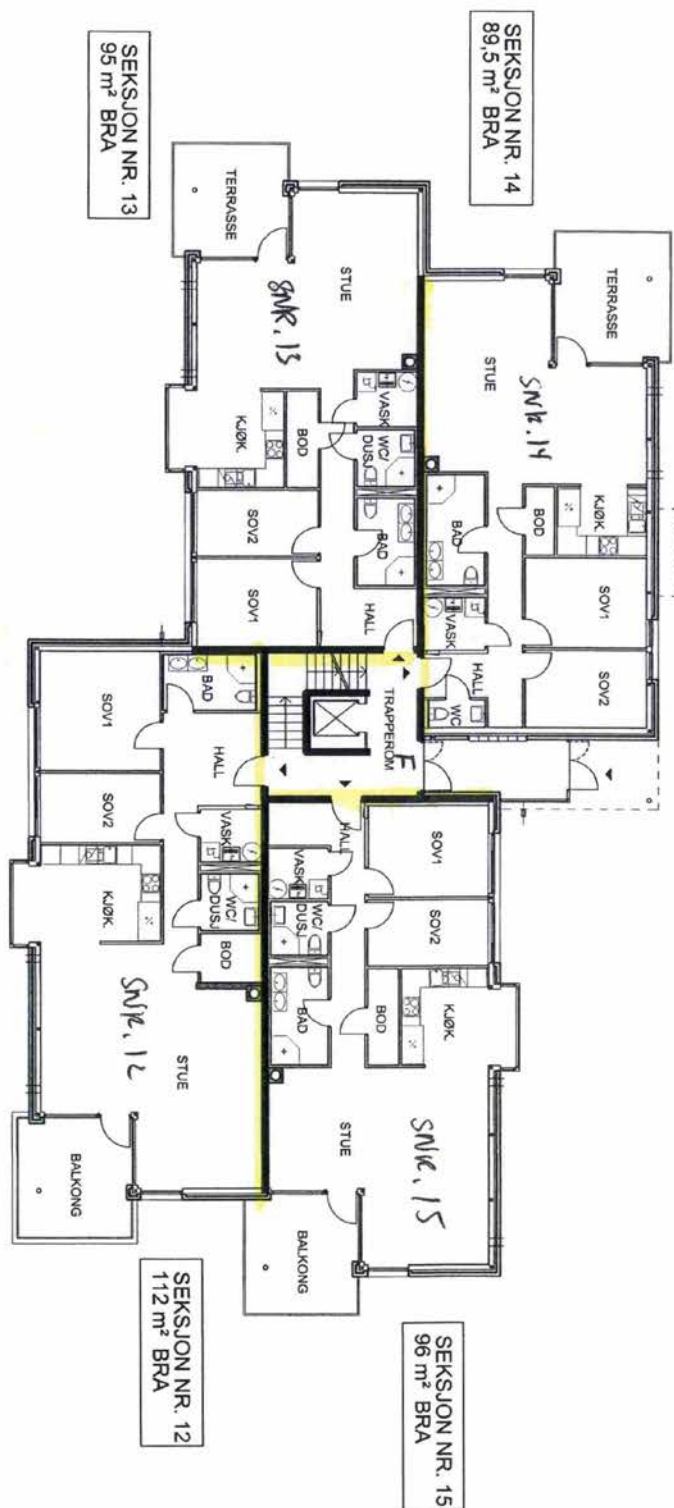




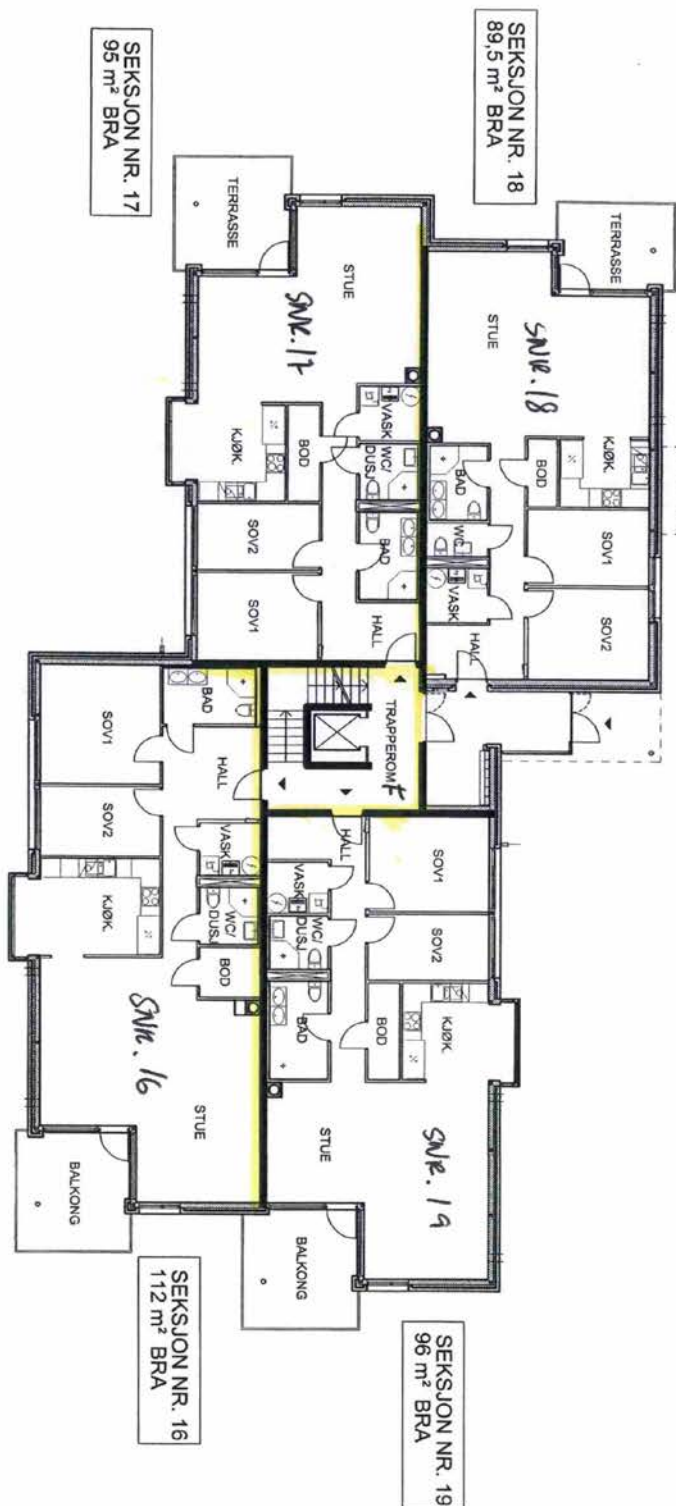
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3C, FREDRIKSTAD
PLAN UNDERETASJE
MAL: 1:200
14.09.05



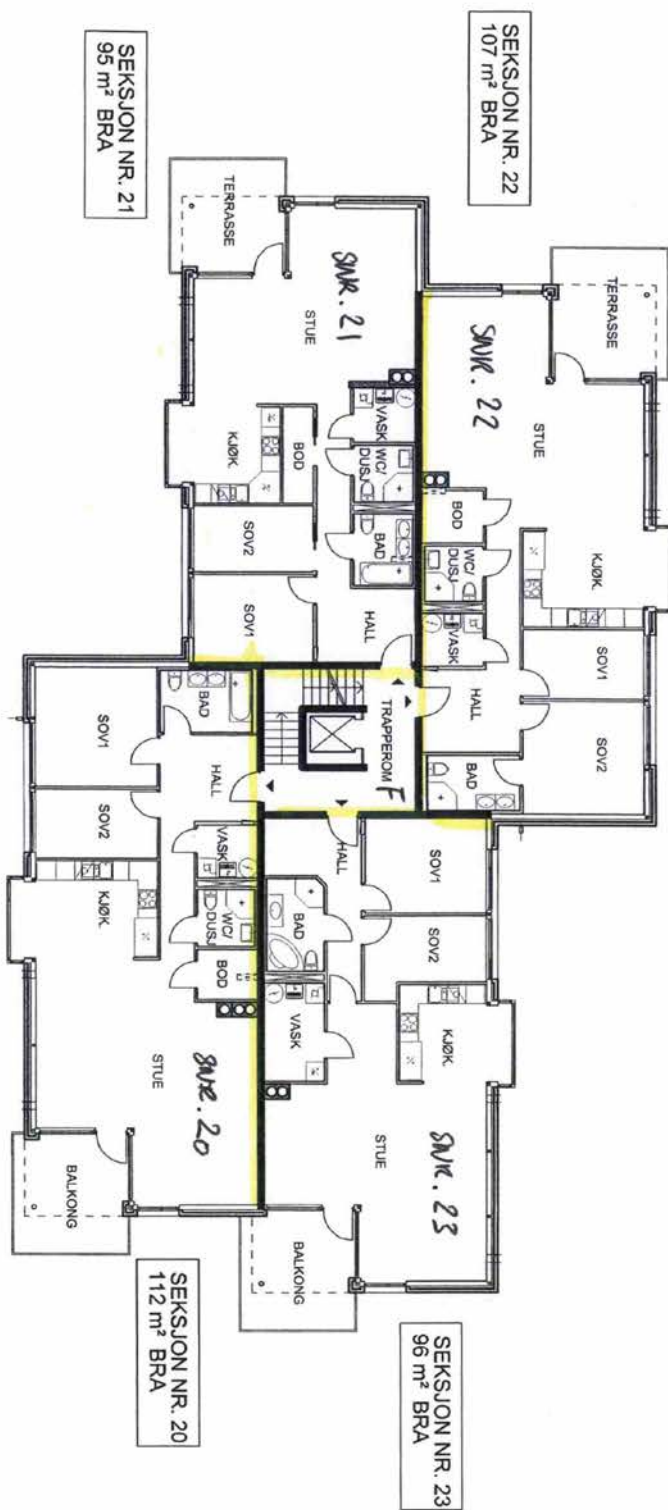
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3A FREDRIKSTAD
PLAN 1. ETASJE
MAL: 1:200
14.09.05



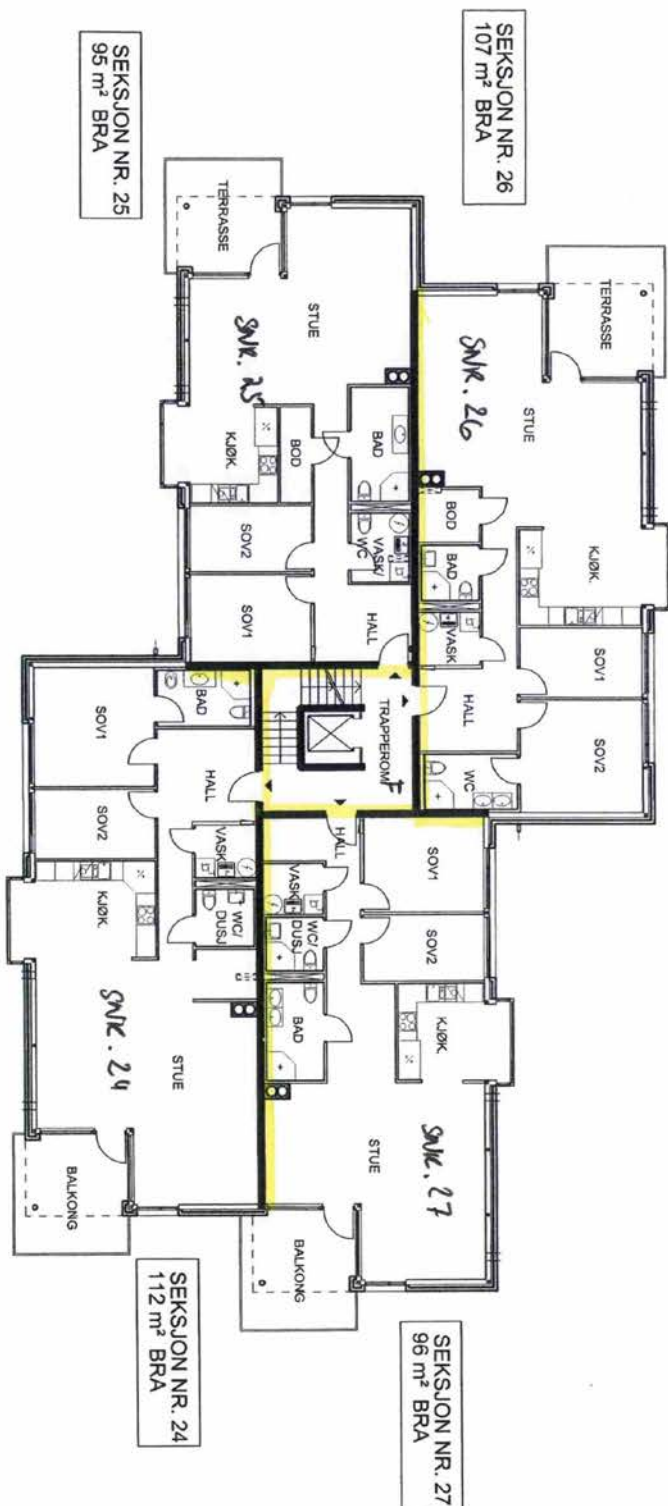
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3B FREDRIKSTAD
PLAN 1. ETASJE
MAL: 1:200
14.09.05



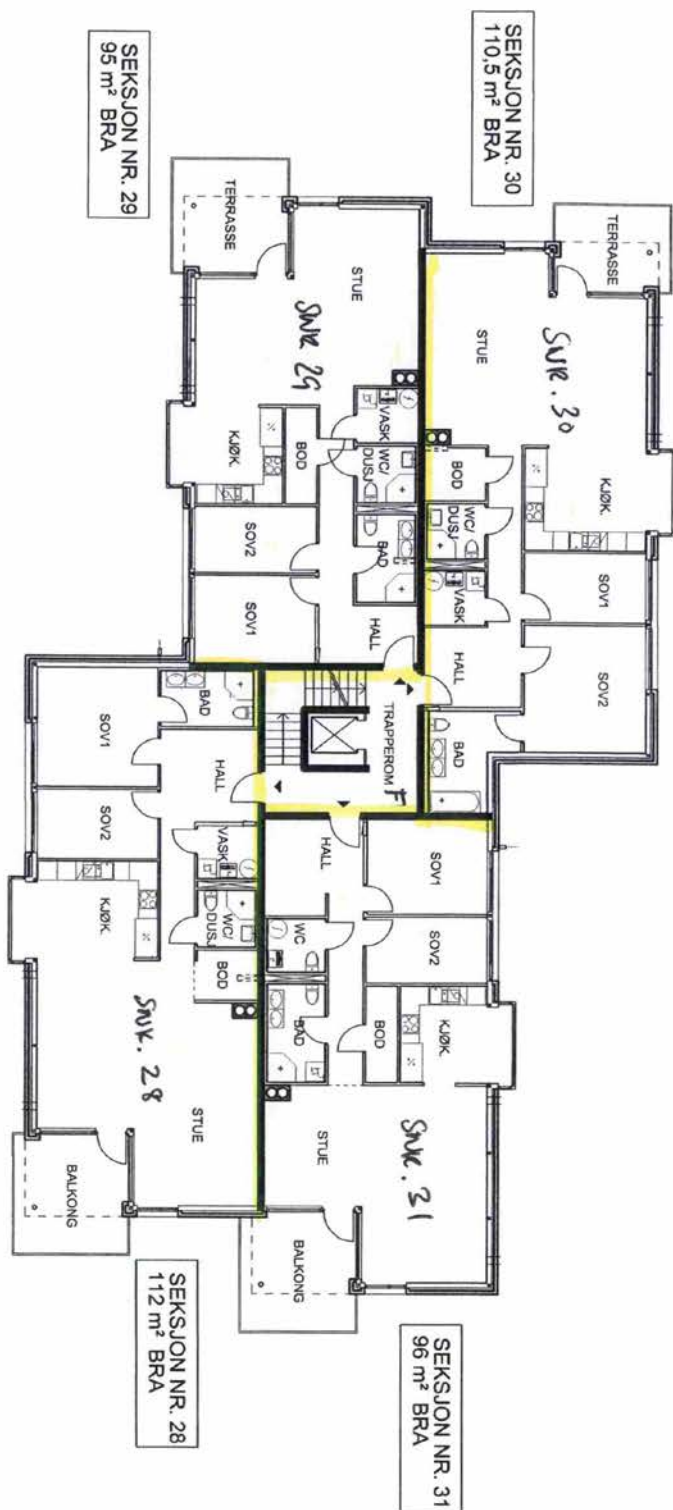
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3C FREDRIKSTAD
PLAN 1. ETASJE
MAL: 1:200
14.09.05



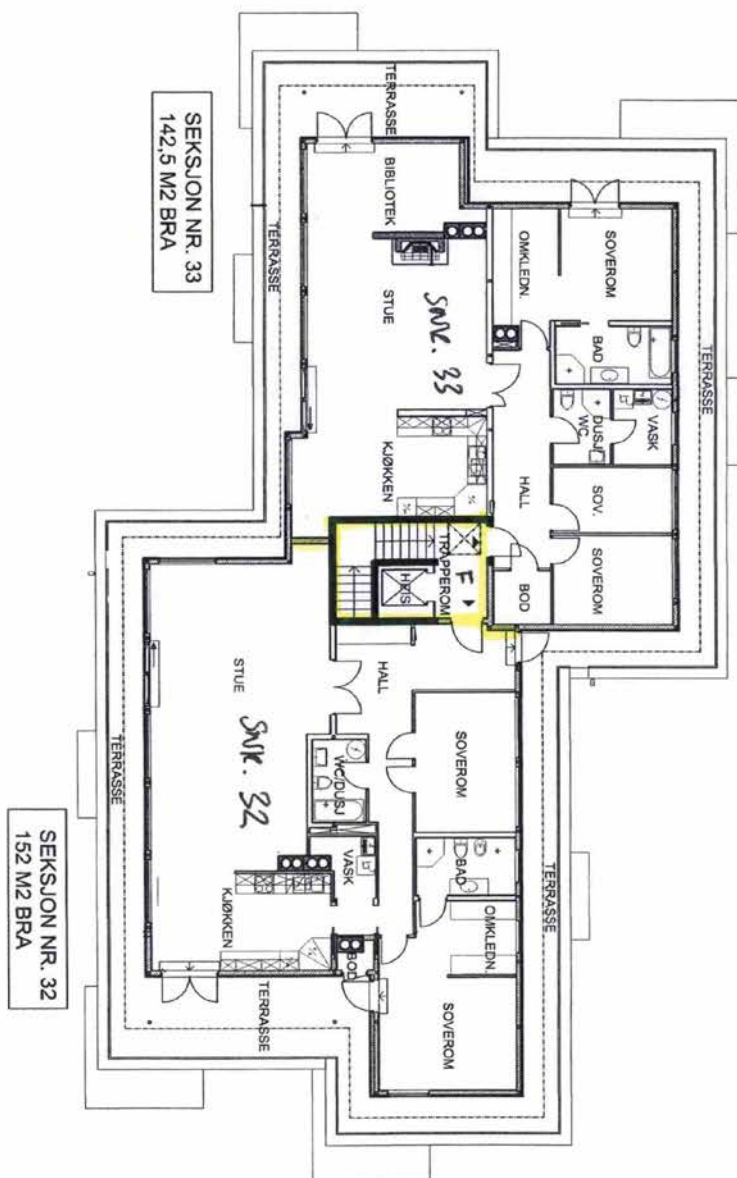
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3A FREDRIKSTAD
PLAN 2. ETASJE
MAL: 1:200
14.09.05



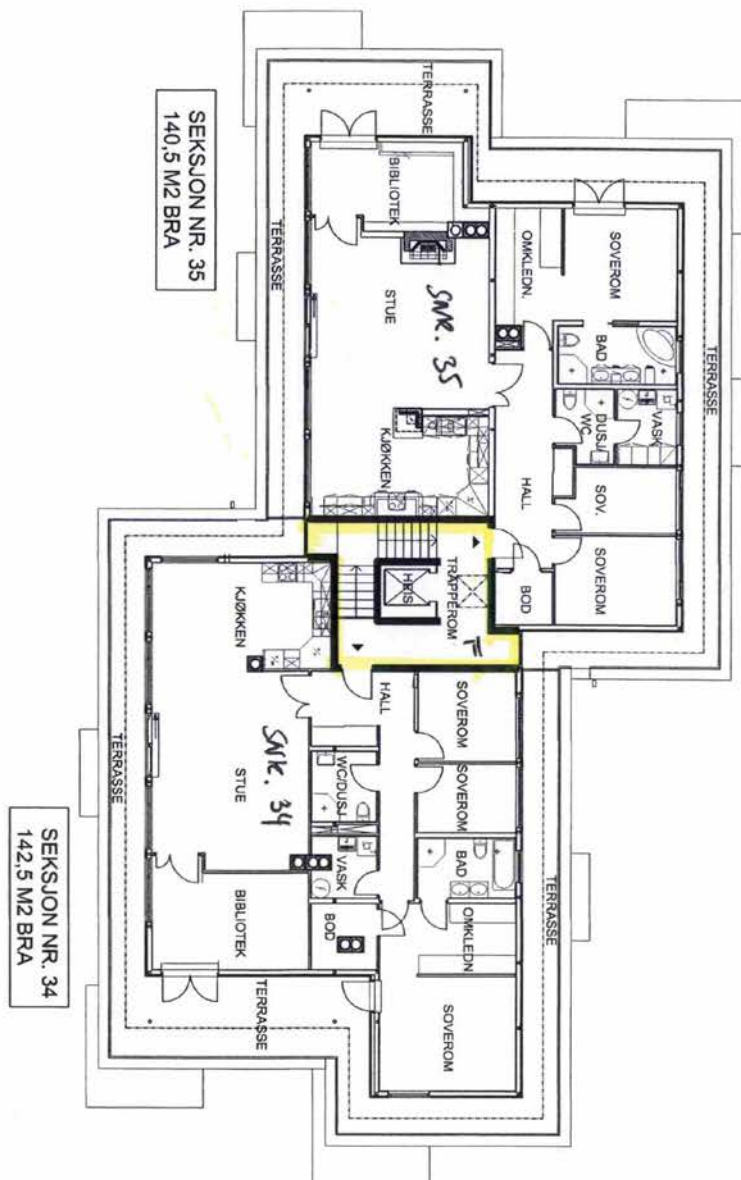
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3B FREDRIKSTAD
PLAN 2. ETASJE
MÅL: 1:200
14.09.05



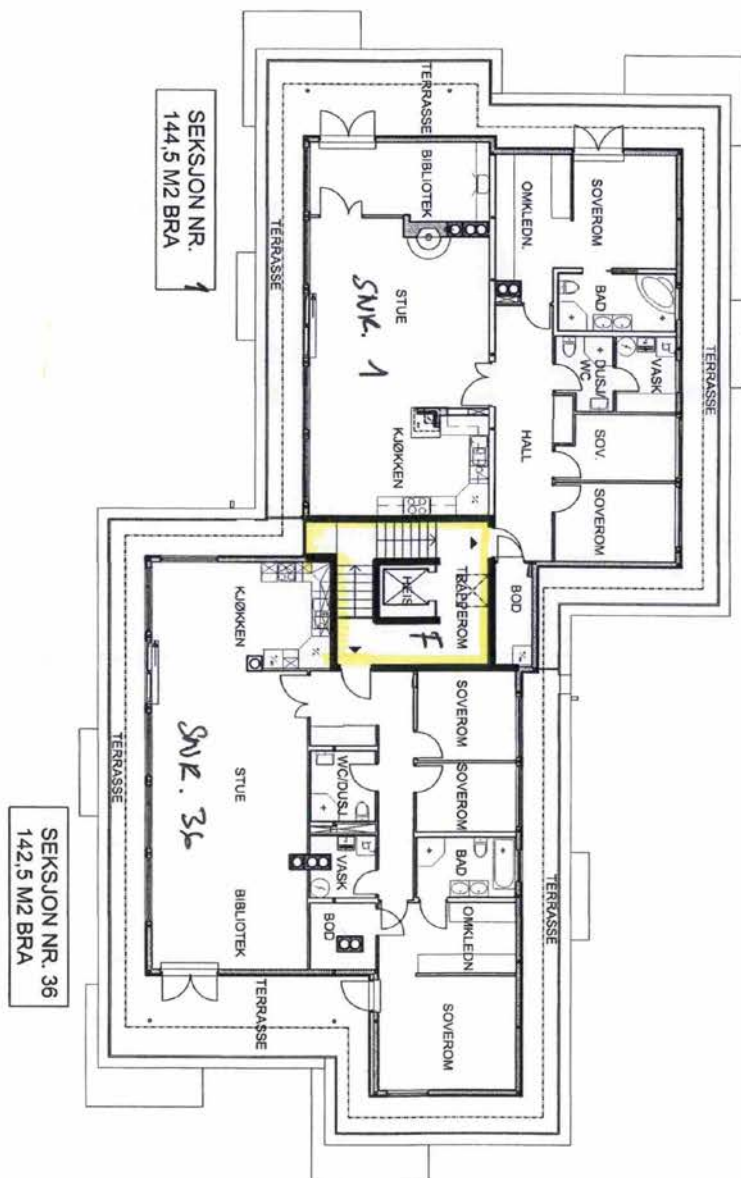
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3C FREDRIKSTAD
PLAN 2. ETASJE
MAL: 1:200
14.09.05



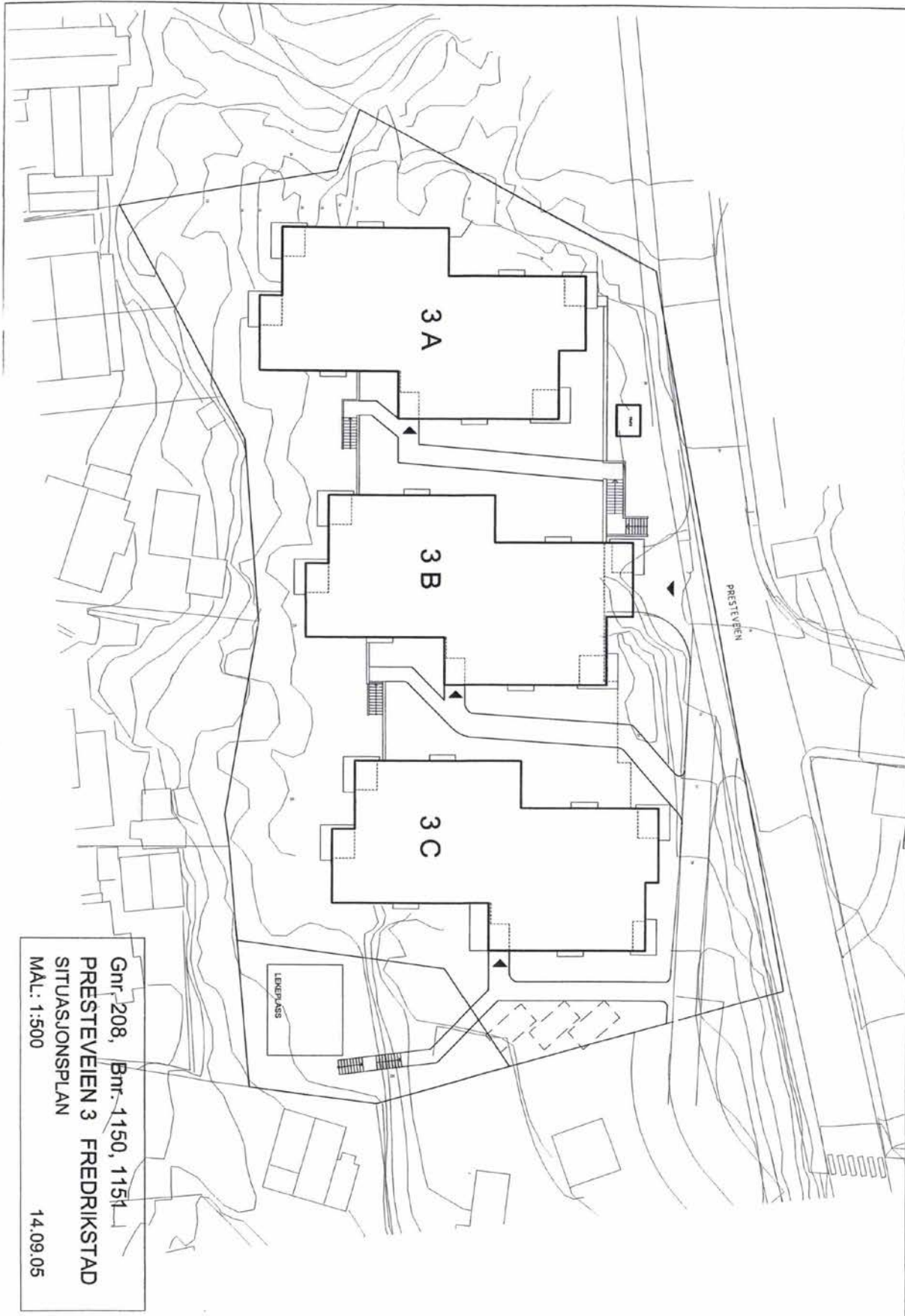
Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3A, FREDRIKSTAD
PLAN 3. ETASJE
MAL: 1:200
14.09.05

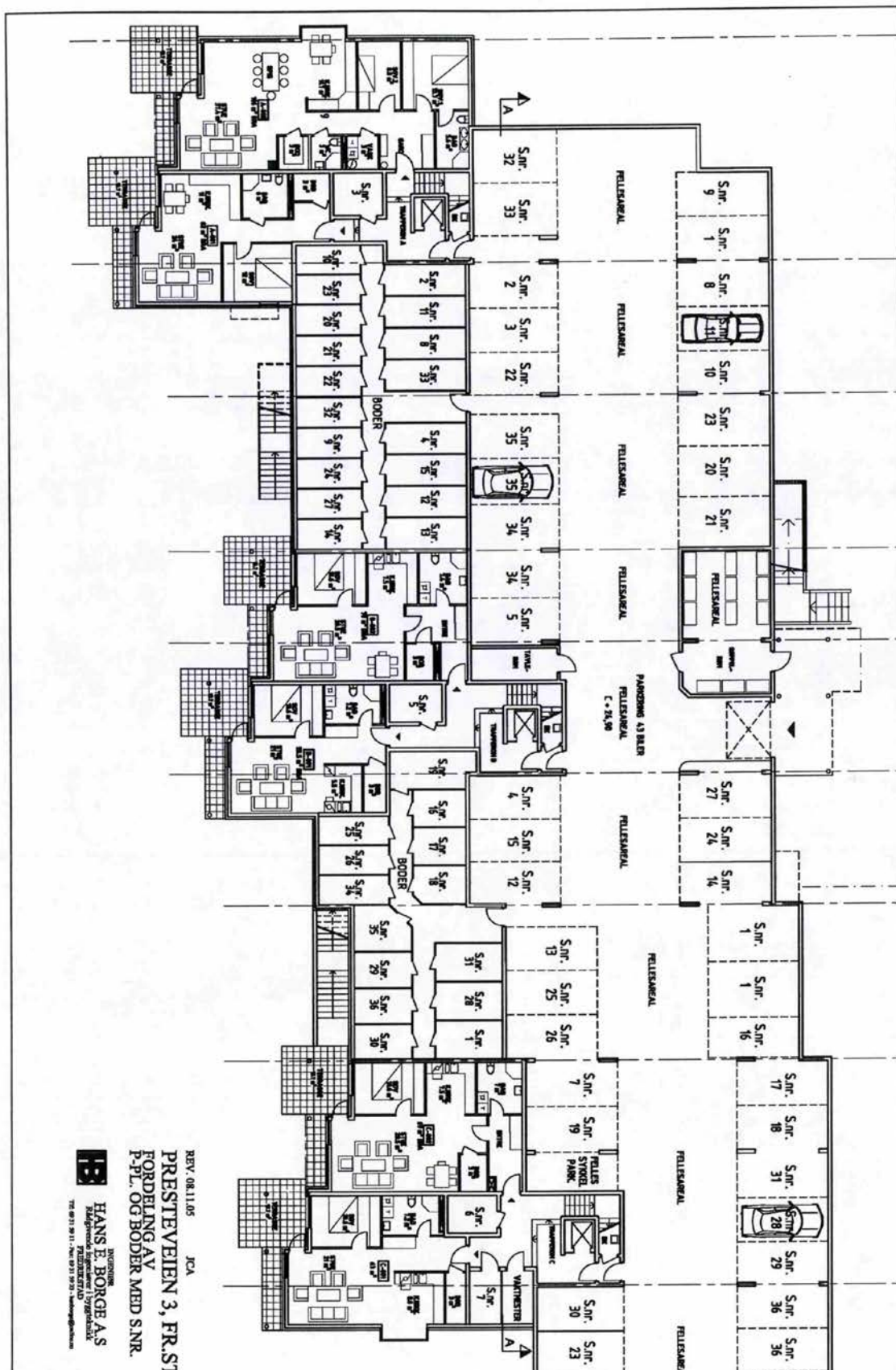


Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3B, FREDRIKSTAD
PLAN 3. ETASJE
MAL: 1:200
14.09.05



Gnr. 208, Bnr. 1150, 1151
PRESTEVEIEN 3C, FREDRIKSTAD
PLAN 3. ETASJE
MAL: 1:200
14.09.05





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013111	19.03.2025	1111250040

Om dokumentet

Ident
2005/15236/86

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Hj. dok: Firmaattest

Frittstående nettstasjon
Nr. 1028F Adr. PRESTEVEIEN 3TINGLYST ^{TS}
- 7 NOV. 2005FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 15236

AVTALE

Doknr: 15236 Tinglyst: 07.11.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, mellom eier/leier av eiendommen gnr. 208, bnr. 1151 (grunneier) i Fredrikstad kommune, kommunedel sentrum og Fredrikstad EnergiNett AS (energiverket).

Anleggets plassering er vist på vedlagt situasjonskart av 22.09.2004.

Pkt. 1

Grunneieren gir energiverket:

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegget på eiendommen, tomt 30², 5 x 6 m
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen og kabelanlegget ved f. eks. sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Når slike arbeidet ønskes utført skal energiverket kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av energiverket. Dersom grunneieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom energiverkets behov for nettstasjonen faller bort kan grunn- eieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler energiverket en engangserstatning på

kr. 3 500 - kroner TretusenFemhundre.

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra byretten. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavnsrente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

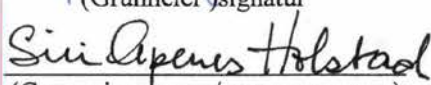
Skader og ulemper som energiverket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet foran, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

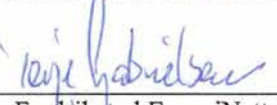
Pkt. 4

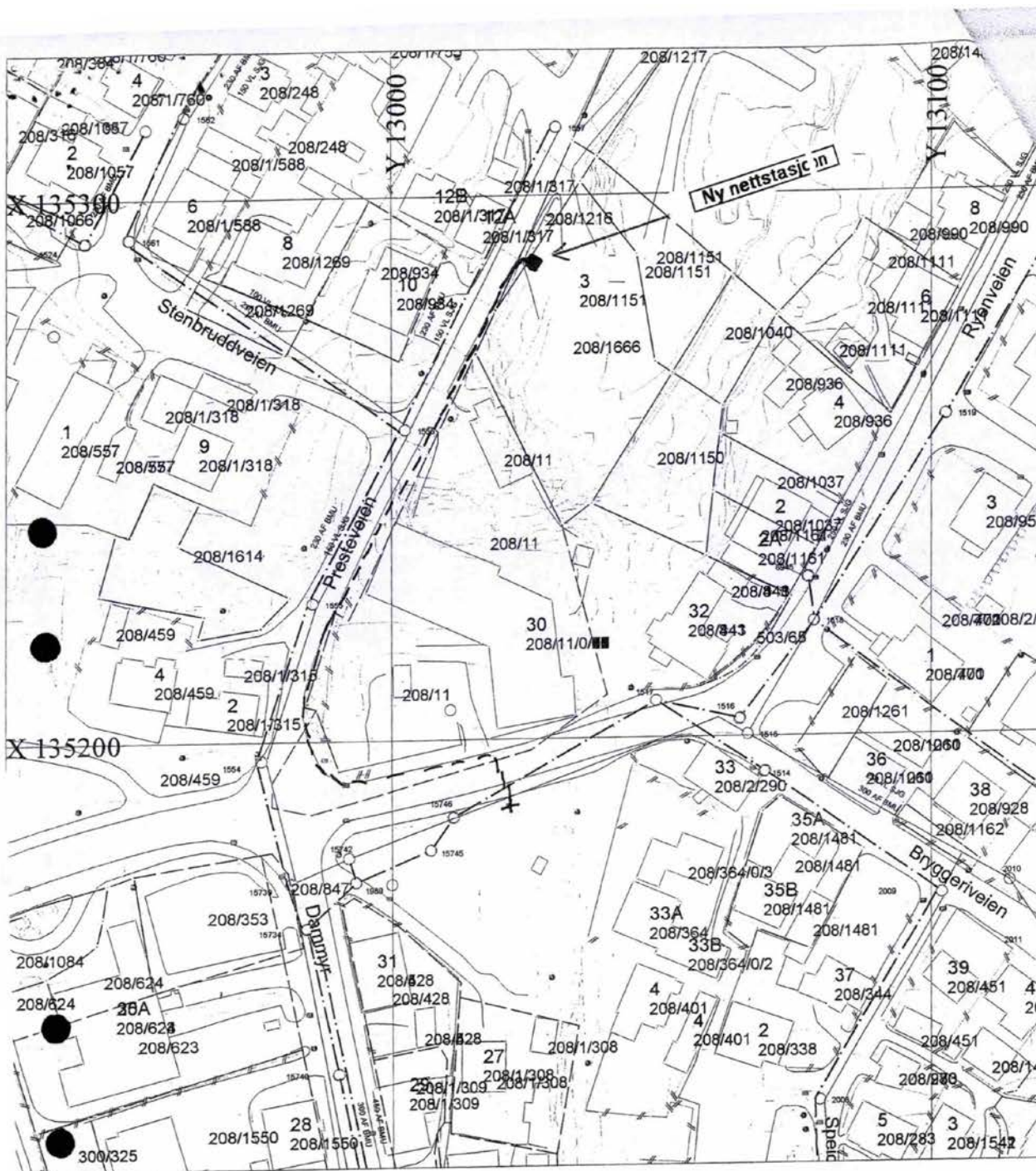
Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Energiverket betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Denne avtalen er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, og ett eksemplar sendes til tinglysing.

..... den

ADVOKAT PER SANNRUD
M.N.A.
(Grunneier) signatur

(Grunneier org nr / personnummer)

Fredrikstad, den ..25.08.05.....

Fredrikstad EnergiNett AS
Terje Gabrielsen
Org.nr. 980 234 088



SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Gnr 208	Bnr 1 (del)	Fnr	Snr	Dato	Sign
Adresse:			Tomtegrense	24/08/04	JVE
Areal: Ikke oppmålt			Vann m/kum	Spillvann	
Målestokk 1:1000			Overvann	Avløp Felles	
Reguleringsplan: Nr. 476 Presteveien ø:					
Ny netstasje in Prosjektert bebyggelse Ny høy spenningstrase Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger 11.10.23/04. Energisett AS					

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013110	19.03.2025	1111250040

Om dokumentet

Ident

2004/8591/86

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

TINGLYST
21 JUNI 2004

Returneres til:
Advokat Per Sannrud
Postboks 273
1601 Fredrikstad

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 8588

TINGLYST
21 JUNI 2004

Festekontrakt

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 8591

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr.	Kommunenavn	208	1151		
106	Fredrikstad				

Beskaffenhets		Tomteverdi
☒ 1 Bebygd ¹⁾	☐ 2 Ubebygd	kr. 2.160.000,-
Hva skal grunnen brukes til?		
☐ Bolig	☐ Fritids-	☐ Forretning/
☐ Eiendom	☐ Eiendom	☐ V kontor
☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off. vei
☐ A Annet		

2. Bortfestes av		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
	Se vedlegg 2.	

3. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
986 627 200	Presteveien Øst AS	1/1

4. Festeavgift pr. år	 Doknr: 8591 Tinglyst: 21.06.2004 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
kr 108.000,- (se også punkt 7 b)	

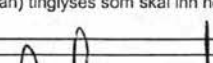
5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	15.04.2004. Festeavgiften forfaller uten påkrav 1.oktober hvert år.

6. Panterett for festeavgiften³⁾	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3 års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter	

7. Supplerende tekst⁴⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Se vedlegg for punkt 7 a og b	
Rett kopi bekreftes Sign.: 	

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
- 3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14.
- 4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Usteders underskrift
	

8. Rettigheter og vilkår	
Feste- kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Festeavgiften indeksreguleres hvert 10. år. Hvert 20. år kan bortfester kreve festeavgiften regulert med utgangspunkt i tomtens verdi.
Regulering av feste- avgift:	
Innløs- ningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdra- gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthaver	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomtene ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomtene og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon). Honorar for juridisk bistand
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni- kasjon:	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)	Det er en forutsetning for kontakten at Presteveien Øst AS får byggetillatelse for planlagt bebyggelse med 36 boliger. Det er videre en forutsetning at Fredrikstad kommune og Fredrikstad tingrett godkjenner seksjonering selv om bebyggelsen planlegges på 2 tomtar, hvorav en selveier og nærværende festetomt.

Denne festekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, ett til hver av partene og en tinglysningsgjenpart.

9. Underskrifter

Sted, dato

4/6-04

Bortfesterens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Per Sannrud

Siri Avenes Holstad

Sted, dato

Festerens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

For Presteveien Øst AS

SF0213 Elektronisk utgave

Festekontrakt

Side 2 av 2

Vedlegg**Punkt 7**

- a) Tidligere tinglyste festekontrakter for
gnr. 208 bnr. 1 feste nr. 1251 tgl. 07.08.53 som dagboknr. 302955,
gnr. 208 bnr. 1 feste nr. 1151 tgl. 07.08.53,
gnr. 208 bnr. 1 feste nr. 1346 tgl. 30.11.71 som dagboknr. 3714,
gnr. 208 bnr. 1216 tgl. 17.11.86 som dagboknr. 548,
begjæres med dette alle slettet.
- b) Inntil brukstillatelse foreligger skal årlig festeavgift være kr. 4.922,-. år.
Dersom brukstillatelse blir gitt til forskjellig tid, for eksempel ved at
prosjektet utbygges i etapper skal festeavgiften økes med kr. 3.000,- for
hver bruksenhet det foreligger brukstillatelse for inntil full avgift
betales. Like med brukstillatelse skal regnes at leilighetene er klare til
bruk, eller faktisk tatt i bruk.

Ny festeavgift skal betales fra og med den måned vilkåret for dette
foreligger, jfr. avsnittet ovenfor.

Dato	Utseders underskrift	
		Per Sannrud Siri Apenes Holstad

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) (Vedlegg)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Underfestenr.

2. Bortfestes av (Vedlegg)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
211027	Sjowall Ingri	20/480
050618	Hagelund Liv	67/480
120820	Brynhildsen Sissi	67/480
181229	Holstad Siri Apenes	75/480
011033	Apenes Rasmus Nicolay	75/480
160718	Ivarson Wenche Stender	28/480
160420	Nesmoen Gerd	28/480
060943	Wasserfall Anne-Con.	120/480

3. Til (Vedlegg)	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn

Dato	Utsteders underskrift	Per Sannrud Siri Apenes Holstad
------	-----------------------	------------------------------------



MÅLEBREV

Fredrikstad Oppmålingsvesen

Kart: Prt.koll **XXIV** side 4

Tekst , **DAGBOKFØRT**

J.-nr. **17.01.86 00546**

FREDRIKSTAD BYRETT

År ~~1968~~ den 26. juni ble det i medhold av § 57 i „Lov om § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt bygningsvesenet av 22. februar 1924“ med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av g.nr. 8 b.nr. 980, som gis ny betegnelse: **Presteveien 3A**, gnr.8, bnr.1150.

Eier: **Mascot Electronic A/S.**

Forretningen som på vegne av grunneieren var rekvisitert av ingeniør Helge Halvorsen, ble administrert av oppmålingssjefen og etter bemyndigelse utført av Tor Heines og vitne var Per Bertelsen.

Alle vedkommende var varslet ved berammelse, løpenr. 299 dat. 20. juni 1968.

Av disse møtte ingeniør Helge Halvorsen.

Grensene ble stukket ut etter gjeldende reguleringsplan og deretter målt. De går fram av etterstående kart i målestokk 1:500 og måler i meter:

Mot nordvest 28.02, mot nordøst 11.26, mot øst 27.70 og mot syd-sydvest 23.50.

Arealet er: **462.3 m².**

Koordinatene refererer seg til byens koordinat-system.

Forretningen sluttet.



Tor Heines
sign.

Arne Straume
sign.

Per Bertelsen
sign.

4

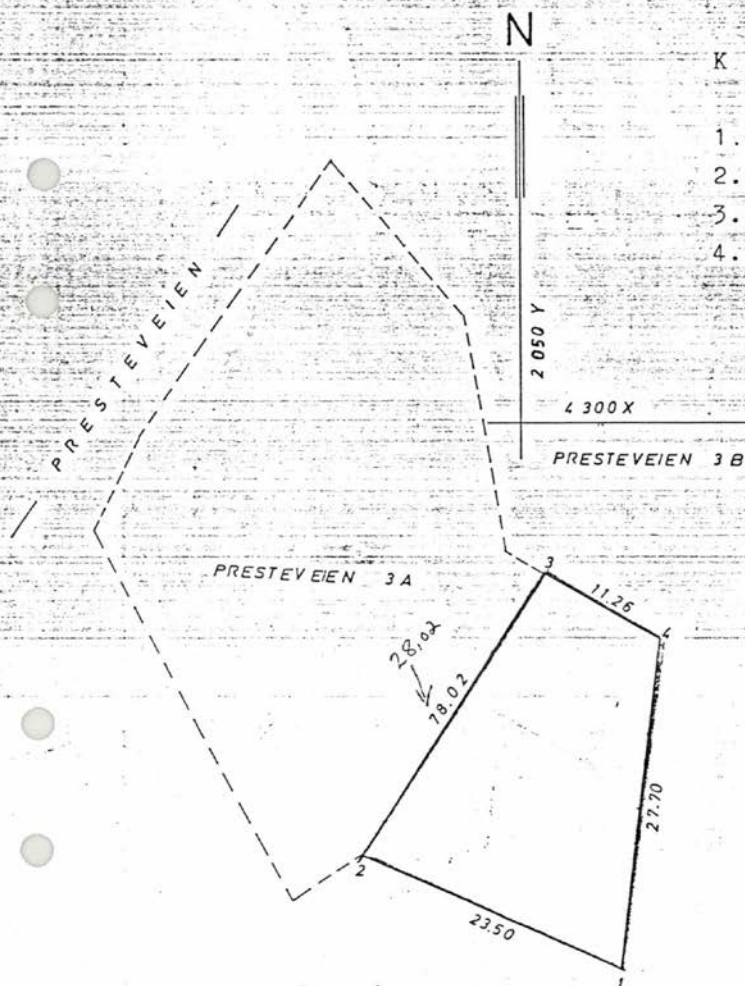
Kart over en parsell av g.nr. 8 b nr. 980, som gis ny betegnelse:

Presteveien 3A.

Eier: Mascot Electronic A/S.

Areal: 462.3 m²

M = 1:500



Koordinater

	y	x
1.	+2036.97	+4263.63
2.	+2051.78	+4287.42
3.	+2061.15	+4281.18
4.	+2057.96	+4253.67



Årve Strømme
Årve Strømme

Påtegninger:

G.nr. 8, bnr. 1150

DAGBOKFØRT

17.01.86 00546

FREDRIKSTAD BYRETT

3737
Ulla K. Hansen

3737

STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB.

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

10612

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm. myndigheten i kommunen)			
Tinglysingsmyndigheten i		Rekvirentens navn og adresse:	
Fredrikstad		Fm. 160944-37664 Aud Bjørnstad J.N. Jacobsensgt. 4 1606 Fredrikstad	
1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)			
Fredrikstad			
2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
208	980		Presteveien 3
208	1040		Presteveien 3b
208	1150		Presteveien 3
Rekvirentens ønske om registrernr. og navn på den nye eiendommen:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
208	1150		Presteveien 3
 Doknr: 4305 Tinglyst: 30.03.2004 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
Fredrikstad 18/3 04 Aud Bjørnstad			
Merknad: For krav om sammenføring leveres til tinglysingsmyndighetene, må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen. Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføringen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd. Opplysninger om heftelser m.v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.			
FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)			
3 Kommunenummer			
0106			
4 Bestående bruk etter sammenføring	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	208	1150	
5 Areal etter sammenføring	Areal	Målebrevsdato	Fylles ut ved melding om målebrev på en tidligere etablert eiendom
6 Bruk av grunn	Kilde	1	2
	1	2	3
	4	5	6
	7	8	9
	10	11	12
	13	14	15
	16	17	18
	19	20	21
	22	23	24
	25	26	27
	28	29	30
	31	32	33
	34	35	36
	37	38	39
	40	41	42
	43	44	45
	46	47	48
	49	50	51
	52	53	54
	55	56	57
	58	59	60
	61	62	63
	64	65	66
	67	68	69
	70	71	72
	73	74	75
	76	77	78
	79	80	81
	82	83	84
	85	86	87
	88	89	90
	91	92	93
	94	95	96
	97	98	99
	100	101	102
	103	104	105
	106	107	108
	109	110	111
	112	113	114
	115	116	117
	118	119	120
	121	122	123
	124	125	126
	127	128	129
	130	131	132
	133	134	135
	136	137	138
	139	140	141
	142	143	144
	145	146	147
	148	149	150
	151	152	153
	154	155	156
	157	158	159
	160	161	162
	163	164	165
	166	167	168
	169	170	171
	172	173	174
	175	176	177
	178	179	180
	181	182	183
	184	185	186
	187	188	189
	190	191	192
	193	194	195
	196	197	198
	199	200	201
	202	203	204
	205	206	207
	208	209	210
	211	212	213
	214	215	216
	217	218	219
	220	221	222
	223	224	225
	226	227	228
	229	230	231
	232	233	234
	235	236	237
	238	239	240
	241	242	243
	244	245	246
	247	248	249
	250	251	252
	253	254	255
	256	257	258
	259	260	261
	262	263	264
	265	266	267
	268	269	270
	271	272	273
	274	275	276
	277	278	279
	280	281	282
	283	284	285
	286	287	288
	289	290	291
	292	293	294
	295	296	297
	298	299	300
	301	302	303
	304	305	306
	307	308	309
	310	311	312
	313	314	315
	316	317	318
	319	320	321
	322	323	324
	325	326	327
	328	329	330
	331	332	333
	334	335	336
	337	338	339
	340	341	342
	343	344	345
	346	347	348
	349	350	351
	352	353	354
	355	356	357
	358	359	360
	361	362	363
	364	365	366
	367	368	369
	370	371	372
	373	374	375
	376	377	378
	379	380	381
	382	383	384
	385	386	387
	388	389	390
	391	392	393
	394	395	396
	397	398	399
	400	401	402
	403	404	405
	406	407	408
	409	410	411
	412	413	414
	415	416	417
	418	419	420
	421	422	423
	424	425	426
	427	428	429
	430	431	432
	433	434	435
	436	437	438
	439	440	441
	442	443	444
	445	446	447
	448	449	450
	451	452	453
	454	455	456
	457	458	459
	460	461	462
	463	464	465
	466	467	468
	469	470	471
	472	473	474
	475	476	477
	478	479	480
	481	482	483
	484	485	486
	487	488	489
	490	491	492
	493	494	495
	496	497	498
	499	500	501
	502	503	504
	505	506	507
	508	509	510
	511	512	513
	514	515	516
	517	518	519
	520	521	522
	523	524	525
	526	527	528
	529	530	531
	532	533	534
	535	536	537
	538	539	540
	541	542	543
	544	545	546
	547	548	549
	550	551	552
	553	554	555
	556	557	558
	559	560	561
	562	563	564
	565	566	567
	568	569	570
	571	572	573
	574	575	576
	577	578	579
	580	581	582
	583	584	585
	586	587	588
	589	590	591
	592	593	594
	595	596	597
	598	599	600
	601	602	603
	604	605	606
	607	608	609
	610	611	612
	613	614	615
	616	617	618
	619	620	621
	622	623	624
	625	626	627
	628	629	630
	631	632	633
	634	635	636
	637	638	639
	640	641	642
	643	644	645
	646	647	648
	649	650	651
	652	653	654
	655	656	657
	658	659	660
	661	662	663
	664	665	666
	667	668	669
	670	671	672
	673	674	675
	676	677	678
	679	680	681
	682	683	684
	685	686	687
	688	689	690
	691	692	693
	694	695	696
	697	698	699
	700	701	702
	703	704	705
	706	707	708
	709	710	711
	712	713	714
	715	716	717
	718	719	720
	721	722	723
	724	725	726
	727	728	729
	730	731	732
	733	734	735
	736	737	738
	739	740	741
	742	743	744
	745	746	747
	748	749	750
	751	752	753
	754	755	756
	757	758	759
	760	761	762
	763	764	765
	766	767	768
	769	770	771
	772	773	774
	775	776	777
	778	779	780
	781	782	783
	784	785	786
	787	788	789
	790	791	792
	793	794	795
	796	797	798
	799	800	801
	802	803	804
	805	806	807
	808	809	810
	811	812	813
	814	815	816
	817	818	819
	820	821	822
	823	824	825
	826	827	828
	829	830	831
	832	833	834
	835	836	837
	838	839	840
	841	842	84



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 1151	Fnr: 0	Snr: 13 ▼
Adresse:	Presteveien 3B ▼		
Areal:	3109.7 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 476 Presteveien, øst	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger 322 - Gangvei 710 - Felles avkjørsel 750 - Felles lekeareal 780 - Felles grøntareal	Godkjent/vedtatt: oktober 23, 2001
Reguleringsbestemmelser: Regbest476_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 27.03.2025



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H433-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H433-2	Hensynssone flomfare
	H433-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H433-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H412-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H435-1	Hensynssone landbruk
	H435-2	Hensynssone friluftsliv
	H435-3	Hensynssone landskap
	H435-4	Hensynssone naturmiljø
	H435-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H436-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H436-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H436-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H437-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

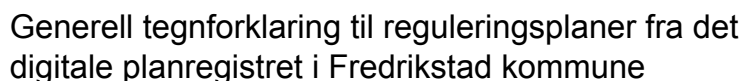
Spesifikasjon for tegneregler

AREA FORMULA

[illegible]HFNSYNCSOMFE

 Planimetri for regularinsolateral under arbeid

[illegible]

179

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Presteveien 3B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1151/0/13

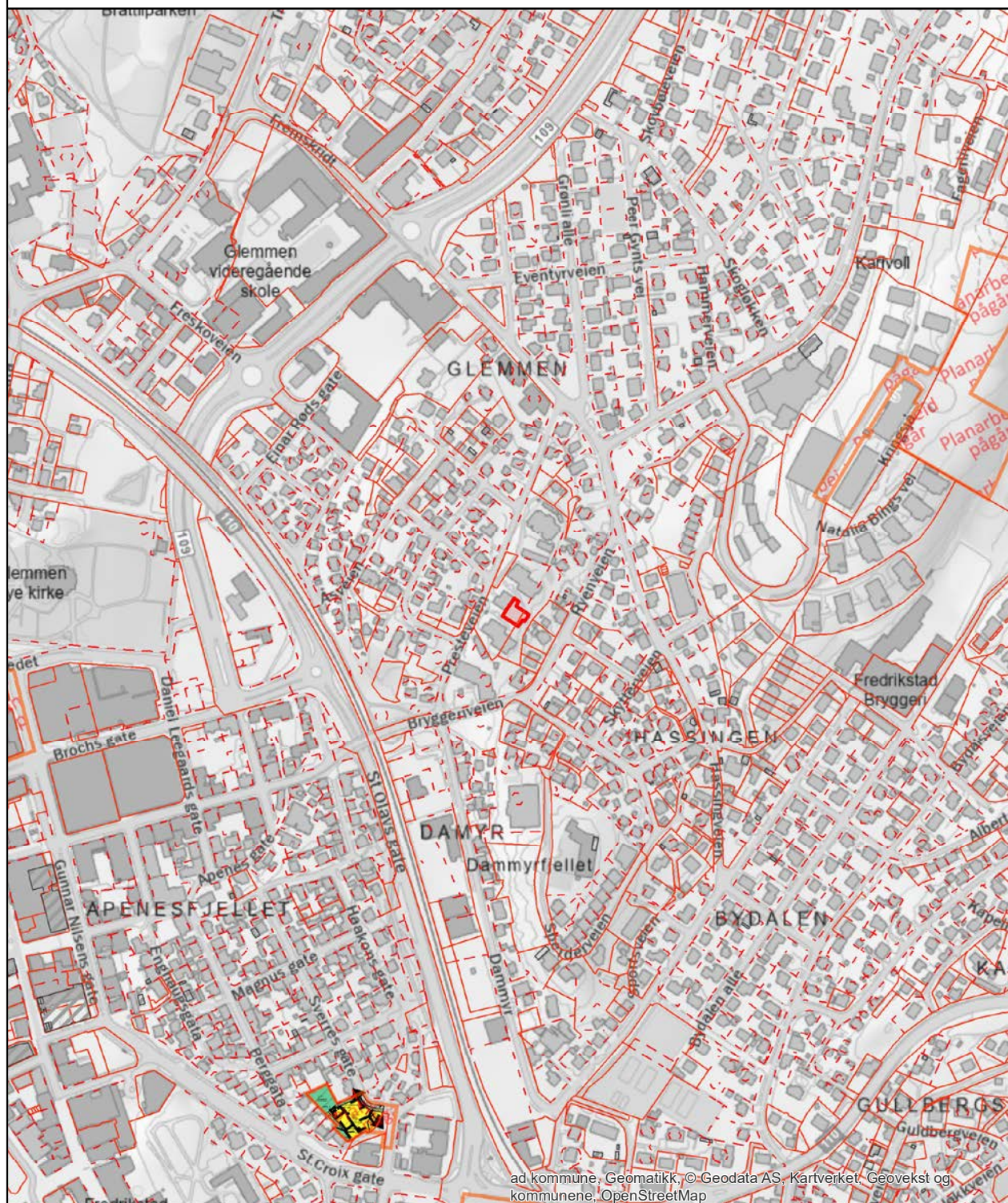
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-19



Planident:
Plannavn:

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

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



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-208/1151/0/13, Presteveien 3B, 1605 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	10.03.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



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	3.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.45 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5 km
Flomfaresoner	13.03.2025	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	03.03.2025	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.03.2025	Ikke funnet	0.03 km
Kvikkleire	10.03.2025	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	10.03.2025	Ikke funnet	103.9 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	0.56 km
Støysoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.06 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

10.03.2025

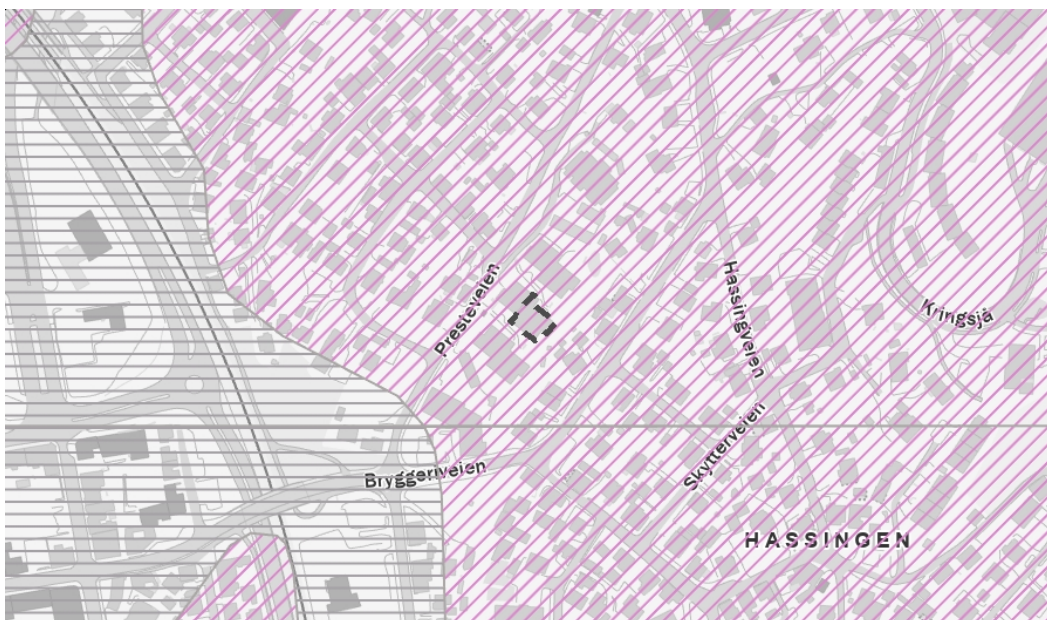
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Presteveien 3B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1151/0/13

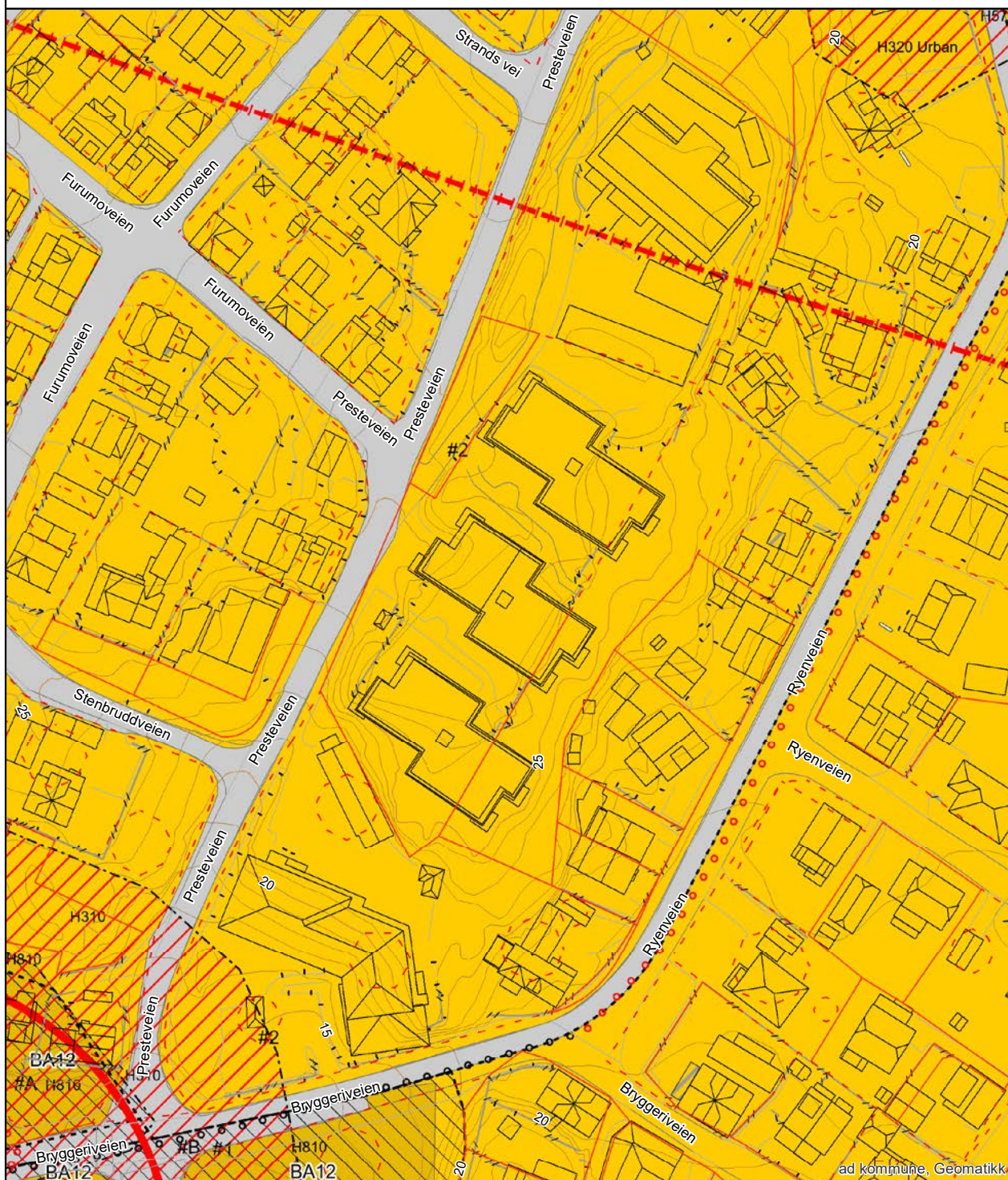
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-19



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.



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Presteveien 3B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1151/0/13

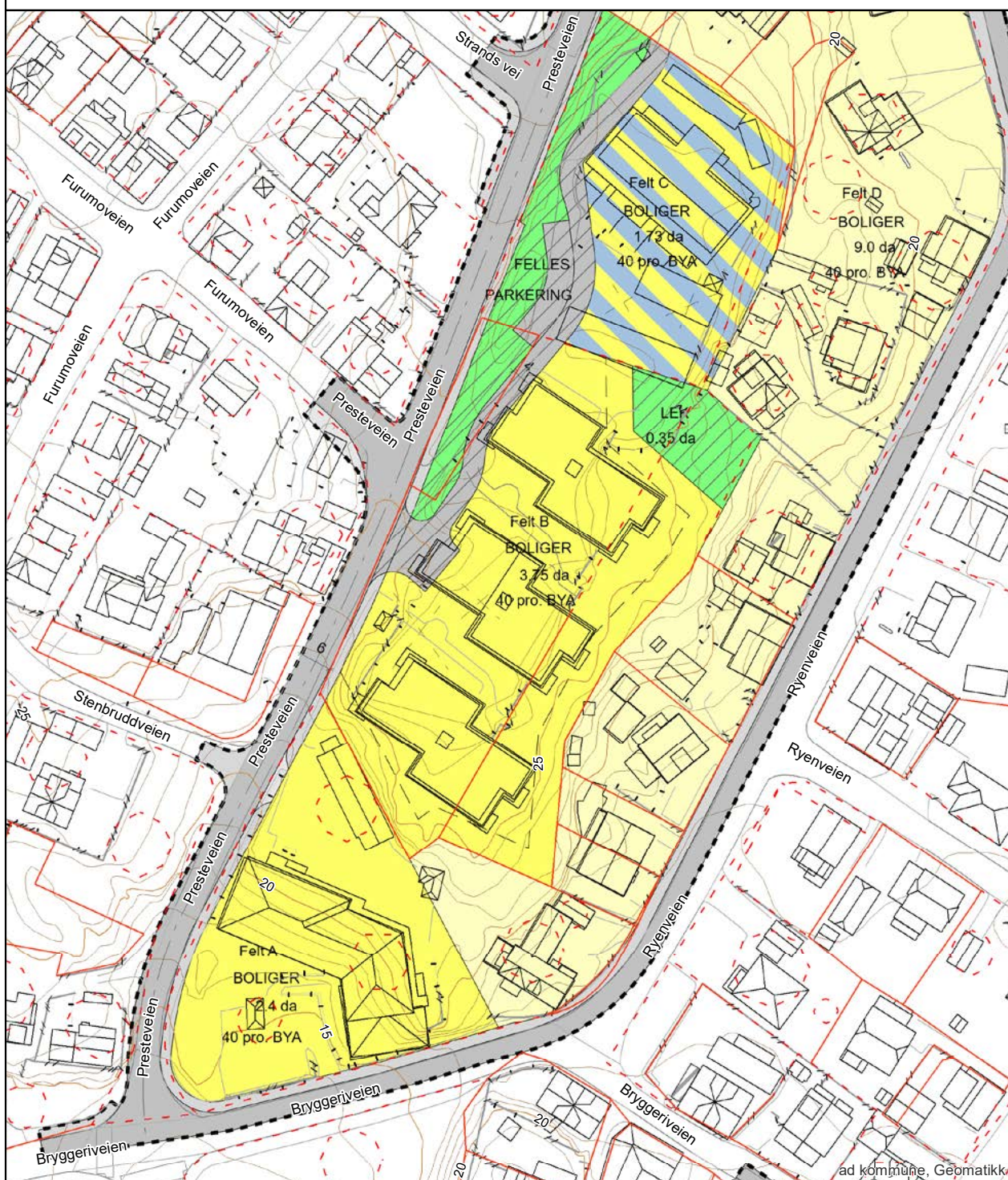
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-19



Planident: 476
Ikrafttredelsesdato: 23.10.2001
Plannavn: Presteveien, øst

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

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



ad kommune, Geomatikk



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Plan nr. 476 :

REGULERINGSBESTEMMELSER

til

REGULERINGSPLANEN

PRESTEVEIEN øst

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 1

Generelt

Området reguleres til :

- Bygeområde for boliger.
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg
- Kombinerte formål: Boliger og kontor.
- Offentlig trafikkområde, kjørevei.
- Offentlig trafikkområde, fortau og gang- og sykkelvei.
- Offentlig trafikkområde, annen veigrunn.
- Fellesområde : Fellesavkjørsel
- Fellesområde : Felles lekeareal for barn.

§ 2

Fellesbestemmelser

Utbyggingstakten på feltet skal følge kommunens utbyggingsprogram for boliger.

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlig grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

§ 3

Byggeområder for boliger

1. Byggeområde for boliger i felt A.

Innenfor den viste byggegrense tillates oppført bebyggelse i maksimalt 4 etasjer. Felt A tillates bebygd med inntil 40% (BYA) av byggeområdet.

Det skal opparbeides minimum 1,2 parkeringsplasser pr. bolig på egen grunn.

2. Byggeområde for konsentrert boligbebyggelse i felt B.

Innenfor viste byggegrense tillates oppført bebyggelse med inntil 40% (BYA) av byggeområdet.

Maksimal gesimshøyde på bebyggelsen kan være inntil på kote + 35. Maksimal mønehøyde kan være på inntil kote + 36,5. Ved forming av bebyggelsen skal det legges vekt på å bryte opp bygningskroppene i en skala som kan harmoniserer med den øvrige bebyggelsen på Grønli fjellet.

Det skal opparbeides minimum 1,2 parkeringsplasser pr. bolig på egen grunn fortrinnsvis som parkering i første etasje. Det skal settes av plass til nettstasjon og transformator dersom en utbygging av feltet gjør dette nødvendig.

Det skal opparbeides nærlekeplass i felt B.

3. Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse. Felt D.

Innenfor den viste byggegrense tillates oppført bebyggelse i inntil 2 etasjer som angitt på reguleringskartet. Der hvor forholdene tillater det kan det i tillegg anlegges kjelleretasjer. Området er bebygd med eksisterende hus som inngår i planen. Ved tilbygg, ombygging og suppleringsbebyggelse i området skal det legges vekt en strøkstilpasset utforming.

Felt D tillates bebygd med inntil 40% (BYA) av byggeområdet.

§ 4

Kombinerte formål

1. Boliger og eller næring i felt C.

Innenfor feltet tillates oppført bebyggelse med inntil 40% (BYA) bebygd areal av byggeområdet. Det tillates oppført bebyggelse med maksimal gesimshøyde på bebyggelsen på kote + 35. Maksimal mønehøyde kan være på inntil kote + 36,5.

Bebyggelsen kan benyttes til næringsformål eller boligformål. Næringsformål kan tillates så lenge det ikke belaster området med støy, lukt eller andre typer forurensning.

Det skal opparbeides minimum 1,2 parkeringsplasser pr. bolig på egen grunn. Disse skal være vist på utomhusplan som følger rammesøknad. Til næringsformål skal det være en

parkeringsplass pr. 50 m2 BRA. Dersom det opprettes mer enn tre boliger på felt C, skal det opparbeides nærlekeplass på feltet.

§ 5

Fellesområder.

a) Felles avkjørsel.

Veien er felles kjørevei for felt B og C samt tomt gnr/bnr 208/1529 i felt D

b) Felles parkering.

Parkeringen er fellesplass for felt C.

c) Felles lekeplass.

Arealet skal opparbeides som felles lekeplass for boligene i felt B.

d) Felles friområde.

Arealet skal bevares og vedlikeholdes som et friområde med fine svabergformasjoner i fellesskap av eierne av felt C.

§ 6

Støy

Boliger skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer maksimalt innvendig støynivå på 30dB(A). Uteområder med tilhørende boligformål skal være støyskjermet slik at maksimalt ekvivalent støynivå ikke overskrider 55dB(A).

§ 7

Rekkefølge

Nødvendig fortau langs Presteveien fra Bryggeriveien fram til fellesavkjørsel fra felt B og C skal være ferdig opparbeidet før flere enn til sammen 10 boliger i felt B og felt C (inntil fem boliger i hvert av dem) kan tas i bruk.

Felles lekeplass, som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles før flere enn 10 boliger i felt B kan tas i bruk.

Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent detaljplan som skal vise bil- og fotgjengeradkomst, nærlekeplass, dimensjonering, møblering og opparbeidelse av felles og private uterom. Utomhusplanen skal også inneholde forslag til materialbruk og beplantning.

Fredrikstad, 17.oktober 2000
SG arkitekter/PSSt

Revidert, 16.11.2000/PSSt

Revidert, 05.03.2001/PSSt

Revidert, 07.08.2001/PSSt

Revidert, 06.09.2001/PSSt

Vedtatt av kommunestyret i saknr. 01/0112 32.10.01

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Presteveien 3B
1605 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre