



aktiv.

Apenes gate 2, 1607 FREDRIKSTAD

**2-roms i Fredrikstad sentrum |
Parkering | Heis | Vannbåren
gulvvarme inkl i felleskost |
Livsløpsstandard**



Eiendomsmegler
Eirik Rotegård Rønning

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 280,-
Omkostn.: Kr 81 040,-
Total ink omk.: Kr 3 273 320,-
Felleskostn.: Kr 3 633,-
Selger: Randi Nordtug

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 54/61 kvm
Tomtstr.: 1207.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 42
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1111240133

2-roms i Fredrikstad
sentrum | Parkering | Heis |
Vannbåren gulvvarme inkl i
felleskost | Livsløpsstandard

2-roms hjørneleilighet med tilbaketrukket og rolig beliggenhet midt i Fredrikstad sentrum. Leiligheten har en god standard med vannbåren gulvvarme og en praktisk, åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt og skjermet terrasse. Terrassen kan enkelt skjermes med sidemarkise/levegg for ekstra privatliv.

Badet har adkomst både fra soverommet og gangen, noe som gir enkel tilgang fra begge sider av boligen.

Bygget har heis og leiligheten disponerer en plass i felles garasje.

Vannbåren gulvvarme og varmtvann inkl i felleskost.

Beliggenheten er svært sentral, med gangavstand til Torvbyen med dagligvarebutikker og andre fasiliteter. I tillegg er det gangavstand til togstasjon, bussterminal og bryggepromenaden. Her bor du sentralt, men likevel skjermet fra byens puls



Innhold

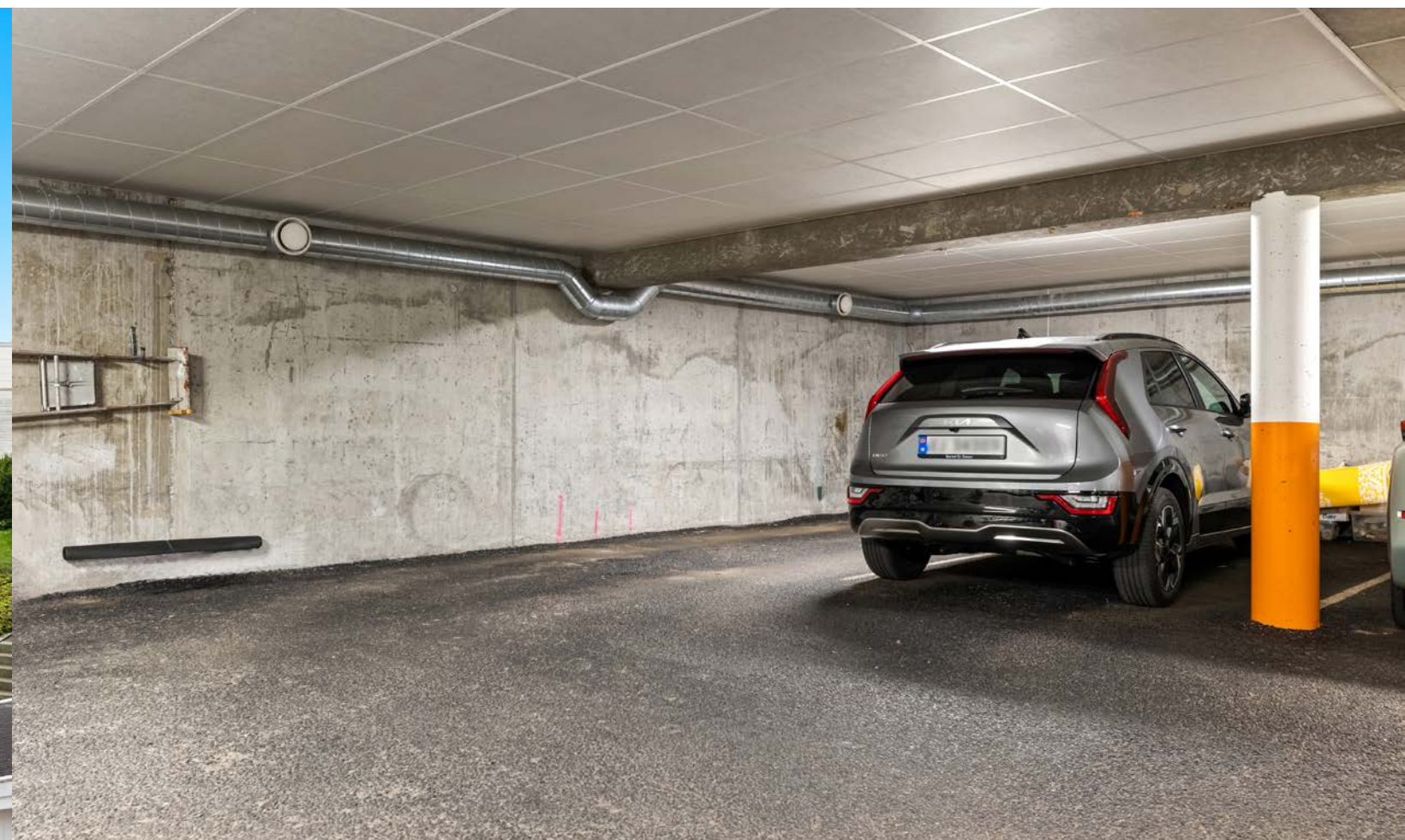
Velkommen2
Plantegning15
Om eiendommen18
Egenerklæring29
Forbrukerinformasjon 124
Budskjema 125













Plantegning

1. etasje



FOTO
etetero

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m² Entré/gang, Bod, Stue/kjøkken,

Soverom, Bad/vaskerom

BRA-e: 7 m² Bod i fellesareal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1207.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er lett hellende og pent opparbeidet med plen, busker og trær.

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

Beliggenhet

Leilighet med populær beliggenhet i Fredrikstad

kommune. Meget sentralt med nærhet til Fredrikstad sentrum med alle fasiliteter og bryggepromenaden med restauranter og maritime liv. Gangavstand til bussterminal, jernbanestasjon, skoler, barnehager, lekeplass, fotball- og isbane, tennisanlegg og varierte flotte turterreng. Kort vei til fergeforbindelse til idylliske Gamlebyen, høghskoler, treningssenter m.m.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Trolig fundamentert på fjell. Grunnmur av betong/ blokker.

Yttervegger er i isolert bindingsverk med

trekledning.

Takkonstruksjon av typen saltak tekket med

takpapp.

Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Sprekk i vannmåler på badet. Byttet 26/9 -24.

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

Ja, kun av faglært. Byttet blandebatteri 26.09.24.

Arbeid utført av Assemblin rør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?

- Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- Nei.

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

- Ja, kun av faglært. Rotormotor ventilasjonsanlegg.

Arbeid utført av Airon AS.

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

- Nei.

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

- Ja. Airon. Årlig filterbytte og sjekk. Rotormotor rep. i august 24

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon

Innhold

Entré/gang, 2 stk Bod, Stue/kjøkken, Soverom og Bad/vaskerom

Standard

2-roms hjørneleilighet med tilbaketrukket og rolig beliggenhet midt i Fredrikstad sentrum. Leiligheten har en god standard med vannbåren gulvvarme og en praktisk, åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt og skjermet terrasse. Terrassen kan enkelt skjermes med sidemarkise/ levegg for ekstra privatliv.

Badet har adkomst både fra soverommet og gangen, noe som gir enkel tilgang fra begge sider av boligen.

Bygget har heis og leiligheten disponerer en plass i felles garasje, noe som gjør hverdagen enkel og bekymringsfri. Egen bod i gangen tvers ovenfor leiligheten.

Beliggenheten er svært sentral, med gangavstand til Torvbyen med dagligvarebutikker og andre fasiliteter. I tillegg er det gangavstand til togstasjon, bussterminal og bryggepromenaden. Her bor du sentralt, men likevel skjermet fra byens puls.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapport:

2-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2011 med normalt god standard. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje. Egen bod i fellesarealer 1. etasje på 7 kvm. Seksjonen disponerer egen garasjeplass i felles garasjekjeller

INNVENDIG

På gulv er det overflater av parkett og fliser.

Veggoverflater av malt miljøstri og fliser.

I tak er det slettmalte flater.

BAD

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate.

Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med nyere motor.

Vannbåren varme via fjernvarmeanlegg.

Service/vedlikehold og oppgraderinger av

vannbåren varme i 2023/2024.

Sikringsskap med automatsikringer.

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 forhold som ikke undersøkt.

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig overflater: Stedvis enkelte sår/riper i parkett.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsning. Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren varme.

- Overflater og innredning på kjøkken: Det er påvist at overflater har noe skader.

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

Forhold som ikke er undersøkt:
Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot teknisk kanal/installasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

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

Parkering

Seksjonen disponerer egen garasje plass i felles garasjekjeller. Det er i dag 5 elbil ladere i garasjeanlegget som styret organiserer.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81197504

Radonmåling

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

Diverse

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

Vedlikehold av felles anlegg er et felles ansvar for alle seksjonseiere, så fremt ikke annet er avtalt. Det er som regel dugnad i mai. Større prosjekter må det være enighet om.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvarme i alle rom med unntak av bod.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 12 165

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt, vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 4 534

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 729 298

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 771 333

Formuesverdi sekundær år 2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold m.m.

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 55/832

Felleskostnader inkluderer

Vannbåren gulvvarme, varmtvann, renhold, vaktmestertjenester, kabel-TV/internett, div honorarer, forsikring m.m.

Felleskostnader pr. mnd Kr 3633

Andel Fellesgjeld Kr 2 280

Andel fellesgjeld år 2023

Fellesgjeld pr. dato 31.12.2023

Kommentar fellesgjeld

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene, dog med de begrensninger som følger av § 4 og de unntak som er nevnt nedenfor.

Av kostnader som ikke skal fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, men med en lik del på hver seksjon, nevnes særskilt: Kabel-TV, Bredbånd, Forretningsførsel/revisjon.

Følgende kostnader skal belastes den enkelte seksjon med beløp tilsvarende respektive krav fra kommunen: Eiendomsskatt, kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon), Kostnader til oppvarming levert av Fredrikstad Fjernvarme skal fordeles etter sameiebrøken, basert på samlet måleravlesning.

Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon.

Andel fellesformue Kr 13 498

Andel fellesformue dato 03.10.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Apenes gate 2

Organisasjonsnummer

997683145

Om sameiet

Boligsameiet Apenes gate 2 har forretningskontor i Apenes gate 2, 1607 Fredrikstad. Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring av 09.09.2011. Sameiet har til formål å ivareta felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr. 300 bnr. 42 i Fredrikstad kommune med fellesanlegg av enhver art.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde et negativt resultat på kr 7.327,- i 2023.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 42, seksjonsnummer 1 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/300/42/1:
15.05.1936 - Dokumentnr: 508 - Erklæring/avtale Bestemmelser om anbringelse av vindu med trådglass mot Apenesgt. 3 (bnr. 43)
Blir Filadelfiamenighetens hus solgt må det ny overenskoms til
Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2006 - Dokumentnr: 444018 - Bestemmelse om kloakkledn
Gjelder omlegging av avløp. Pålegget må utføres innen 01.06.2007.
Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2015 - Dokumentnr: 70621 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:43
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2011 - Dokumentnr: 805004 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/832

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for riving/nybygg av boliger.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
10.11.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035.
Formål/Hensynssone: Ras- og skredfare H310, Krav vedr infrastr. H410, Hensyn kulturmiljø H570 og Bebyggelse og anlegg.
Godkjent/vedtatt: 15/6-23

Reguleringsplan, navn:
145 Apenesfjellet NB: Sjekk ut § i reguleringsbestemmelse til plan nr 561 P-hus i Apenesfjellet.
Formål: 110-Boliger, 120-Almennyttig formål og 320-Gang-og sykkelvei.
Godkjent/vedtatt: 19/8-81
Utdrag fra reguleringsbestemmelser:

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

Kommunedelplan for dobbeltspor Seut-Rolvøy og rv. 110 Simo-St.Croix
Planens formål: § 2-1 Formålet med kommunedelplanen er å fastsette korridor for dobbeltspor mellom Seut og Rolvsøy med ny stasjon på Grønli og framtidig løsning for rv. 110 med tilhørende gangog sykkelvegssystem på strekningen Simo-St. Croix. Endelig trasé for jernbane og veganlegg med nødvendig omlegging av berørt infrastruktur blir fastlagt i reguleringsplan.
5. Bestemmelse om hensynssone:
§ 5-1 Hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven. (hensynssone H710)
a) Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre, vanskeliggjøre eller fordyre utbygging av jernbane- og veganlegg.
b) Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger godkjenning fra Bane NOR og Statens vegvesen.
c) Søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a), b), d), f), g), k) og m) skal alltid forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for uttalelse før vedtak fattes.
d) Alle vedtak som gir tillatelse til søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen, skal omgående oversendes Bane NOR og Statens vegvesen.
Se vedlagte planbestemmelser fra Bane Nor for ytterligere informasjon.

Områdeanalyse:
Aktsomhetsområde for kvikkleire.
Ingen risiko for skred på eiendommen.
Ingen konsekvens ved skred.

Høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 190 000 (Prisantydning)

2 280 (Andel av fellesgjeld)

3 192 280 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
79 800 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

81 040 (Omkostninger totalt)
91 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
94 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 273 320 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 284 220 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 287 020 (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 81 040

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

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

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke garantipermie/inneståelse kr 2 750, kommunale opplysninger kr 5 500, markedsøring kr 24 950, opplysninger

forretningsfører kr 2 950, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500, tilretteleggingsgebyr kr 12 950,- oppgjørshonorar kr 5 950,- og visninger kr 2 100, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Utleggene omfatter utskrift av heftelser pr stk og tingl geb pantedok m urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 900 ,- , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

03.04.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler

Oppdragsnr.

1111240133

Selger 1 navn

Randi Nordtug

Gateadresse

Apenes gate 2

Poststed

FREDRIKSTAD

Postnr

1607

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Document reference: 1111240133

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i vannmåler på badet. Byttet 26/9 -24

Initialer selger: RN

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet blandebatteri 2609.24

Arbeid utført av

Assemblin rør

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rotormotor ventilasjonsanlegg

Arbeid utført av

Airon As

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Airon. Årlig filterbytte og sjekk. Rotormotor rep. i august 24

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111240133

Initialer selger: RN

4

32

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Nordtug	c25fc9baa6397114b876bf19467e4cf6bea0b98c	26.09.2024 10:52:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240133

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.

Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

33



Tilstandsrapport

- Selveierleilighet
- Apenes gate 2, 1607 FREDRIKSTAD
- FREDRIKSTAD kommune
- gnr. 300, bnr. 42, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 07.10.2024 Rapportdato: 09.10.2024 Oppdragsnr.: 13784-3380 Referansenummer: GQ1145

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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

2-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2011.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje.

Egen bod i fellesarealer 1. etasje på 7 kvm.
Seksjonen disponerer egen garasjeplass i felles garasjekjeller.

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: 2011

INNSENDIG

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

VARMEKILDER

Vannbåren gulvarme i alle rom med unntak av bod.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg med nyere motor.
Vannbåren varme via fjernvarmeanlegg.
Service/vedlikehold og oppgraderinger av vannbåren varme i 2023/2024.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

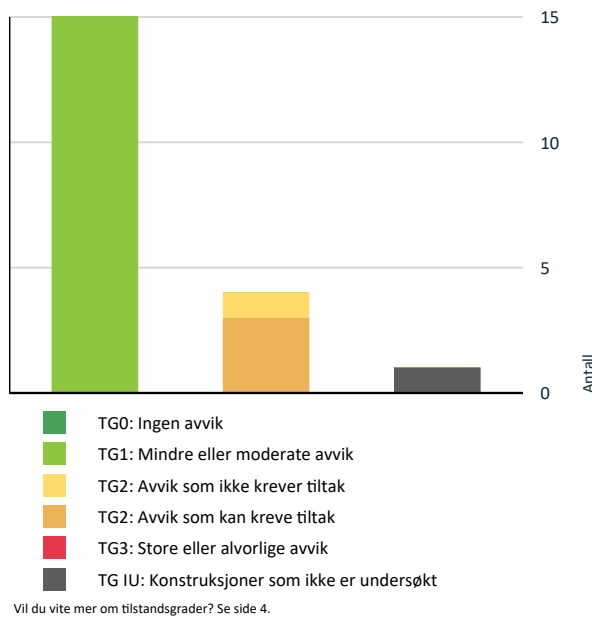
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er 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.

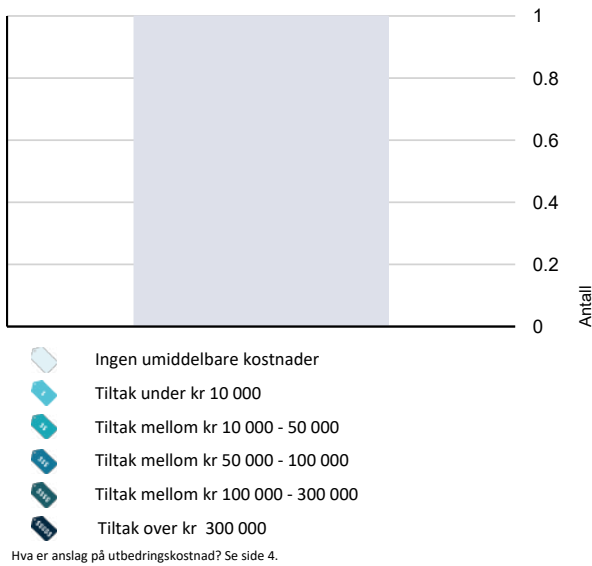


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2011

Anvendelse
Tatt i bruk.

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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



TG 1 Dører

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



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkkener det adkomst til markterrasse på 24 kvm.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Stedvis enkelte sår/riper i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Parketten kan med fordel slipes og lakkres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

TG 1 Radon

Radonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 20 mm fra topp membran til topp 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
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren varme.

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.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot teknisk kanal/installasjon

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med nyere motor.

Balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme via fjernvarmeanlegg.

Service/vedlikehold og oppgraderinger av vannbåren varme i 2023/2024.



TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. 7 fordelerkurser på hhv. 16 og 25 ampere. Hovedkurs på 63 ampere.

Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

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

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

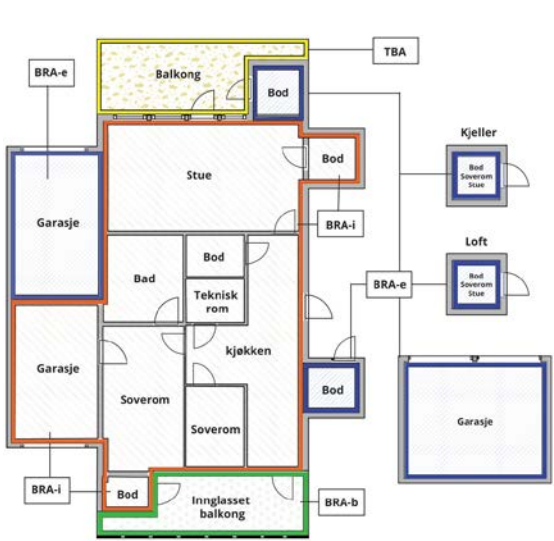
Hva er måleverdig areal?

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.

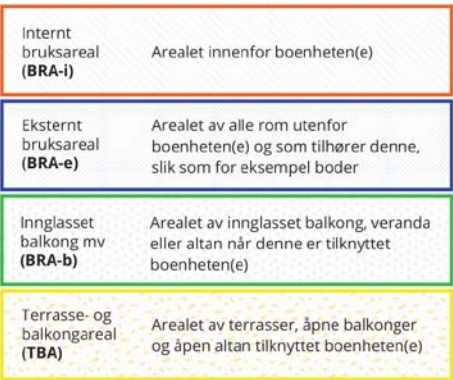
Hva er bruksareal?

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

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



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



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 bygningssakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	54			54	24
Bod i fellesarealer		7		7	
SUM	54	7			24
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom		
Bod i fellesarealer		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er 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	51	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Randi Nordtug	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	42		1	1208 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse							
Apenes gate 2							
Hjemmelshaver							
Randi Nordtug							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en meget sentral beliggenhet i et veletablert og populært boligområde ved Damyr i Fredrikstad kommune. Det er kun få minutters gange til gågaten og den fine elvepromendaen i Norges mest attraktive by. Her yrer det av liv hele året. I tillegg er det nærhet til stort kjøpesenter, gå-gaten med forskjellig forretninger, jernbane, bussterminal med Oslo/Gardermoen forbindelse, barne- og ungdomsskole, videregående skoler, høgskole, flotte turområder m.m.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er lett hellende og pent opparbeidet med plen, busker og trær.

Byggemåte

Trolig fundamentert på fjell. Grunnmur av betong/blokker. Yttervegger er i isolert bindingsverk med trekledning. Takkonstruksjon av typen saltak tekket med takpapp. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ1145>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

E-post: eirik.rotgard.ronning@aktiv.no



Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Apenes Gate 2

03.10.2024

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.10.2024

Boligselskap: Sameiet Apenes Gate 2
Organisasjonsnr: 997 683 145
Gnr./bnr: 300 / 42
Eier(e): Randi Nordtug

Andelsnr: 1
Adresse: Apenes gate 2, 1607 Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/apenesgt2/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/apenesgt2/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 81197504
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet

• **Parkeringsbestemmelser:** Forr.fører kjenner ikke til fordeling av parkeringsplasser.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.633,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 13 498	kr 2 280

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6385,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER FOR SAMEIET
APENES GATE 2
Vedtatt i årsmøte den 24. februar 2022
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Boligsameiet Apenes gate 2 har forretningskontor i Apenes gate 2, 1607 Fredrikstad. Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring av 09.09.2011. Sameiet har til formål å ivareta felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr. 300 bnr. 42 i Fredrikstad kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjoner er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med enerett til bruk av den boligseksjon som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt på årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare-benyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner sameiet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene, dog med de begrensninger som følger av § 4 og de unntak som er nevnt nedenfor.

Av kostnader som ikke skal fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, men med en lik del på hver seksjon, nevnes særskilt:

- Kabel-tv
- Bredbånd
- Forretningsførsel/revisjon

Følgende kostnader skal belastes den enkelte seksjon med beløp tilsvarende respektive krav fra kommunen:

- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon)
- Kostnader til oppvarming levert av Fredrikstad Fjernvarme skal fordeles etter sameiebrøken, basert på samlet måleravlesning

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

§ 4 Vedlikehold - disponering av utearealer

Utvendig vedlikehold av sameiets seksjoner er fellesansvar for sameiet. Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningstidspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Bygningsmessige konstruksjoner mellom seksjonene er å regne som felles for disse seksjonene og de har et felles vedlikeholdsansvar for disse.

Vedlikehold av felles anlegg er et felles ansvar for alle seksjonseiere, så fremt ikke annet er avtalt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

[Dette avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering.]
Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 5 Registrering av sameiere

Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer og 1 varamedlem. Kun fysiske personer kan være medlem av styret. Årsmøtet velger styrets leder særskilt.

§ 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for felles vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

I alle fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne seksjonseierne og forplikter de ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan meddele prokura.

§ 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av tårsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen 1. juni. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, dog skal den være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9 Saker som skal behandles på årsmøtet

På ordinært årsmøte skal disse saker behandles:

- 1. Konstituering
- 2. Styrets eventuelle årsberetning
- 3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, evt. godkjenning
- 4. Valg av styremedlemmer
- 5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 10 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 11 Om årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Seksjonseier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge en skriftlig og datert fullmak.t Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av alle de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 13 Forretningsfører

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke overstiger seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsføring gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 14 Mislighold

Hvis seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantenner, endringer av fasadekledning, endringer av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal byggemeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 17 Habilitetsregler for sameiermøtet og styre

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 18 Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet fremgår av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot lov om eierseksjoner, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET APENES GATE 2
ONSDAG 8. MAI 2024, KL. 18:00 I VESTIBYLEN

- 1 Konstituering
 - Valg av møteleder
 - Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Valg av sekretær og to til å underskrive protokollen
- 2 Styrets årsberetning for 2023
- 3 Regnskap for 2023
 - Revisors beretning
 - Godkjenning
- 4 Budsjett for 2024
- 5 Innkomne forslag

Det er ingen inkomne forslag

6 Valg av styre

Det sittende styret er villig til å fortsette. Styret foreslår å endre sammensetningen av styret. I stedet for to styremedlemmer velges en nestleder og et styremedlem. Antallet personer i styret blir det samme som før.

Styreleder: Randi Nordtug Nestleder: Ove Tovås Styremedlem: Danuta Slettebakk

Vara: Athle Johansen Revisor: Olav Slettebakk

Styret foreslår at honorarene til styret økes. De har ikke vært justert siden 2017. Følgende bruttobeløp foreslås:

Leder: 20000 kr, nestleder 5000 kr, styremedlem: 1000 kr.

7 Eventuelt

På sameiermøtet har hver sameier stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Husk å ta med fullmakt dersom du har fullmakt fra en annen sameier.

Følgende dokumenter er vedlagt:

Årsberetning, regnskap, revisors beretning, budsjett, navneseddel/fullmakt

Fredrikstad, 30. april 2024, Styret for sameiet Apenes gate 2

Årsberetning 2023 Sameiet Apenesgate 2

1.TILLITSVALGTE:

Fra årsmøtet 27.05. 2021 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder : Randi Nordtug

Styremedlem : Ove Tovås

Styremedlem : Danuta Slettebakk

Varamedlem : Athle Johansen

2.GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførsel og revisjon er i henhold til kontrakt utført av forretningsfører Exakt regnskapsbyrå AS ved Harald Spydevold fram til 01.juli 2023. Fra 01.juli 2023 har vi hatt Solibo som forretningsfører. Vår kontakt er Elisabeth Farstad

Revisjon:

Vår revisor: Olav Slettebakk

Eiendommen:

Sameiet Apenes gate 2, Gnr. 300, bnr. 42 består av en bygning med til sammen 10 eierseksjoner, garasjekjeller, teknisk rom og fellesarealer. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller bruksenhet til eiendommen. Sameiets eiendom er 1207,8 m2. Sameiet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som regnes for normalt for et boligsameie

Brannsikringsutstyr:

Det er røykvarsler, brannslukningsapparat og komfyrvakt i hver leilighet. I henhold til forskriftene er det installert røykvarsler med automatisk sentral varsling i alle etasjer. Ved falsk alarm kan denne deaktiveres, på panel i hver etasje eller sentral ved inngangspartiet før alle alarmer utløses.

Brannvesenet varsles ikke automatisk, Varsling skjer på 110.

Det er brannslukningsapparat i teknisk rom og garasje. Det er brannslange i garasje, i korridorer i 1., 2. og 3. etg. Boligsprinkleranlegg er montert i bolig- og garasjedel i bygget. Det er installert to røykventilasjonsluker, en i hvert trapperom. Disse opereres av brannvesenet i tilfelle brann.

Forsikringer:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige, forsikringsnummer 81197504 Utbytte utbetales årlig. I 2023 kr. 3500

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet til enhver tid har ansvar for at sameiet har de riktige forsikringsdekninger. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdikninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte sameier gjør inne i boligen. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hver enkelt sameier bør ha egen innbo- og løsøreforsikring. Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboerne straks ta kontakt med styret og forretningsfører.

Generell oppbevaring av ekstrahjul eller annet utstyr i garasjeanlegget skjer for egen regning og risiko, da fellesgarasje av forsikringsselskapene anses som ulåst rom. Kostbart utstyr bør låses fast til bygning.

Eiendeler og gjeld- omsetning og takster:

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdi får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ingen generelle takster for seksjonene, hverken hos styret eller forretningsfører. Ingen omsetning av seksjoner i 2022.

Teknisk rom – stoppekraner:

Alle må kjenne til stoppekran til vann og sprinkleranlegg- spør evt. styret

3. STYRETS ARBEID/ ARRANGEMENT:

Det ble i 2023 avholdt årsmøte i april, informasjonsmøte med Solibo, budsjettmøte, tre styremøter og juletilstelning/gløgggaften hos Brunstad

Hage:

Dugnad i mai - Klipping av hekk, gjødsling av Rododendron, hekk- klipp, fylt jord på plenen samt murt fast noen heller ved nødutgangen i 1. etg. Ove har jobbet hardt med plenen med mer påfyll av jord, såing og vanning. Randi har klippet busker og ryddet i bedet ved trappa mot nord og luket grusgangen. Ivar har holdt Rododendron-bedet ved inngangen fin, klippet kanter og luket.

Det er opp til hver enkelt å bruke hagen og hjelpe til med å holde den fin. Større prosjekter må vi bli enige om.

Juletreff/gløgggaften: Brunstad som flyttet inn i august tok imot alle hos seg. Det ble kaker, gløgg, musikk og hyggelig prat. Tusen takk.

Vedlikehold av bygg utvendig: Rekkverk baktrapp er reparert og malt, nytt glasstak satt opp over nødutgang, reparasjon av dør ved nødutgang med nytt beslag. Elektrisk luke fjernet til fordel for vanlig lufteventil. Åpning av luke ved nødutgang 1.etg. har gitt bedre gjennomlufting. Utvendige ventilasjonsluker hos Randi, Jarle og Arntzen er rengjort. De var så å si tette. Ser bra ut på nordsiden.

Skade på takrenner ved garasjen gjort av Oda, ble reparert av firmaet med deres forsikring.

Slevik elektriske har byttet lysarmatur i gangene.

4.AVTALER OG FASTE ÅRLIGE KONTROLLER/ FEIL/UTBEDRINGER

Airon: Ventilasjonsanlegg, årlig filterskift hos alle. Brunstad har etter innflytting skiftet rotormotor

Assemblin rør:

Brannanlegg med tromler og sprinkleranlegg etterses ifølge gammel avtale x 1 pr. år

Gulvvarmen etterses på timespris. Her må avtalen endres slik at vi får årlig gjennomgang av anlegget. inkludert filterskift nytt renseanlegg.

Det har vært problemer med gulvvarmen i noen leiligheter, dvs. gjentagende kaldt tross besøk av Assemblin rør.

Tiltak: Rensing av siler i alle leiligheter. Installasjon av renseanlegg i teknisk rom. Dvs. filter som skal byttes jevnlig. Det ble tilsatt kjemi i rørene for å få riktig Ph som hindrer korrosjon. Alle slynger i

anlegget sto åpne over sommeren for å rense ut slagg. Varmen ble skrudd ned fra Fredrikstad fjernvarme så det ikke skulle bli for varmt i leilighetene. Dette var en omfattende men helt nødvendig jobb. Plan videre er å sette ned varmen til sommeren også, da vi sparte penger på det. Fjernvarmeprisen er styrt av strømprisen.

Bravida: -Dørlukkere, lås på hoveddør, dør ved garasjeport, nødutgang og bakdører sjekkes en gang pr. år

Trege dører ble justert og smurt.

Caverion:

-Lovpålagt tilstandskontroll av el-anlegg hvert 3. år (2021/2024 osv .)

-Lede og markeringslys årlig –

Det ble byttet batteripakker i 3 ledelys. Byttet jordfeilsbryter i teknisk rom.

-Brannvarsling og røykventilasjon årlig

Hver enkelt seksjonseier må selv sjekke brannslukningsapparat og komfyrvakt (se FDV-mappen) Spør evt. Styret.

Heis:

-Avarn security: Heisalarm fra 2021:

-Heiskontrollen : Toårig kontroll (nov 2021/ 23 osv

-TK – elevator: Service x 2 pr. år

Det er byttet dempende gummiklosser i heisen.

FOBBL: Vaktmestertjeneste: Feiing, måking, strøing - 16 uttrykk til fastpris. Oftere til timespris.

Fredrikstad energi: Strøm i fellesareal samt pumpe til fjernvarmeanlegget

Fredrikstad fjernvarme: Fjernvarme styrt av strømpris

Fredrikstad kommune: Eiendomsskatt, vann, avløp og restavfall

Ren bolig, service- og omsorg: Rengjøring i henhold til prosedyre i loggbok teknisk rom.

Viken fiber: Bredbånd, TV, internett

5. Nye beboere: Randi Nordtug flyttet inn etter Per Øistein Nordtug i leil. 2A i mai, Arne og Bjørg Brunstad flyttet inn etter Trond og Jannik Magnussen i leil. 1D i august, Rakel Røste - leil 1 E har flyttet på sykehjem. Leiligheten administreres av pårørende.

6. ØKONOMI

Det er nå gjennomført at vann og kloakk belastes hver enkelt boenhet etter forbruk. Husleien ble tillegg økt med 100 kr pr. boenhet.

Regnskap 2023 (deles ut når det er revidert). Budsjett 2024 (vedlagt)

Randi Nordtug/s/leder

.....

Danuta Slettebakk/ s

.....

Ove Tovås

.....

Årsregnskap 2023

for

Sameiet Apenes Gate 2

Orgnr: 997 683 145

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	179 809	278 101
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-7 327	-98 292
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-7 327	-98 292
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	172 482	179 809
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	206 978	237 252
Kortsiktig gjeld	34 495	57 443
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	172 482	179 809

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		542 784	578 274	597 744	609 800
Annen driftsrelatert inntekt	2	111 607	1 718	0	2 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		654 391	579 992	597 744	611 800
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	2 397	2 527	2 579	2 400
Styrehonorar	4	17 000	17 925	18 421	17 000
Forsikring	5	6 288	34 802	35 000	38 000
Forretningsførsel	6	39 300	30 000	43 750	27 900
Kommunale avgifter		72 000	62 829	80 000	12 900
Energi/fyring	7	148 413	187 437	185 000	145 000
Kabel-TV/internett		62 580	59 880	60 000	66 900
Vedlikehold	8	244 336	211 615	155 000	129 800
Vaktmestertjenester		12 196	0		12 900
Renhold		45 991	54 375	55 000	48 500
Andre driftskostnader	9	14 954	20 592	13 900	20 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		665 455	681 982	648 650	521 500
DRIFTSRESULTAT		-11 064	-101 990	-50 906	90 300
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	3 738	3 698	0	3 600
RESULTAT FINANSPOSTER		-3 738	-3 698	0	-3 600
Resultat		-7 327	-98 292	-50 906	93 900
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	-7 327	-98 292		
SUM DISPONERING		-7 327	-98 292		

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-59	5 696
Forskuddsbetalte kostnader	12	44 563	0
Bankinnskudd		161 742	231 556
Annen kortsiktig fordring		732	0
SUM OMLØPSMIDLER		206 978	237 252
SUM EIENDELER		206 978	237 252
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	172 482	179 809
SUM EGENKAPITAL		172 482	179 809
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 071	57 443
Utlegg		424	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 495	57 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 978	237 252

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

Kabel-TV/Internett	55 236
Festeavgift	5 895
Elbillading	664
Ekstra kapitalinnkreving	49 812
Sum annen driftsinntekt	111 607

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 2 397.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 17 000.

NOTE 5 - FORSIKRING

Forsikring i 2023 er lavere enn forsikring i 2022 grunnet en feilperiodisering gjort tidligere år.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.09.2023 - 31.12.2023	13 125
Forretningsførsel fra Aider 01.01.2023 - 31.08.2023	26 175
Sum forretningsførsel	39 300

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	26 453
Fjernvarme	121 960
Sum energi/fyring	148 413

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold lekeplasser/uteområde	75
Reparasjon og vedlikehold utstyr	104 620
Vedlikehold teknisk anlegg	2 446
Dift/Vedlikehold Heis	23 557
Vedlikehold VVS	10 704
Utskift av lamper	93 495
Serviceavtale elektrisk anlegg	9 439
Sum vedlikehold	244 336

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Inventar	799
Fellesarrangement	424
Kontorrekvisita	1 146
Kontingenter	1 990
Øredifferanser	2
Bank og kortgebyrer	3 317
System - og transaksjonskostnader	4 526
Annen kostnad	2 750
Sum andre driftskostnader	14 954

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER	
Annen renteinntekt	146
Kundeutbytte forsikring	3 592
Sum finansinntekter	3 738
NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital 1.1	179 809
Overført til/fra egenkapital	-7 327
Opptjent egenkapital 31.12	172 482
NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	
Forskuddsbetalt forsikring	31 438
Forskuddsbetalt forretningsførsel	13 125
Sum forskuddsbetalte kostnader	44 563

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/42/0/1

Eierrepresentant: Nordtug Randi
Regningsmottaker: Nordtug Randi

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste
Bruksnr	42	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2	Nei
Seksjonsnr	1			

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300222874	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		55

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NORDTUG RANDI	Apenes gate 2	1607 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	1 417 100,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0
350	AKONTO AVLØP	56,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0
250	AKONTO VANN	56,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0
						kr 12 165,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
7224012286	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2024	2024	14	4
7224012286	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2024	2024	4	4
31046632	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.10.2024	2024	40	838

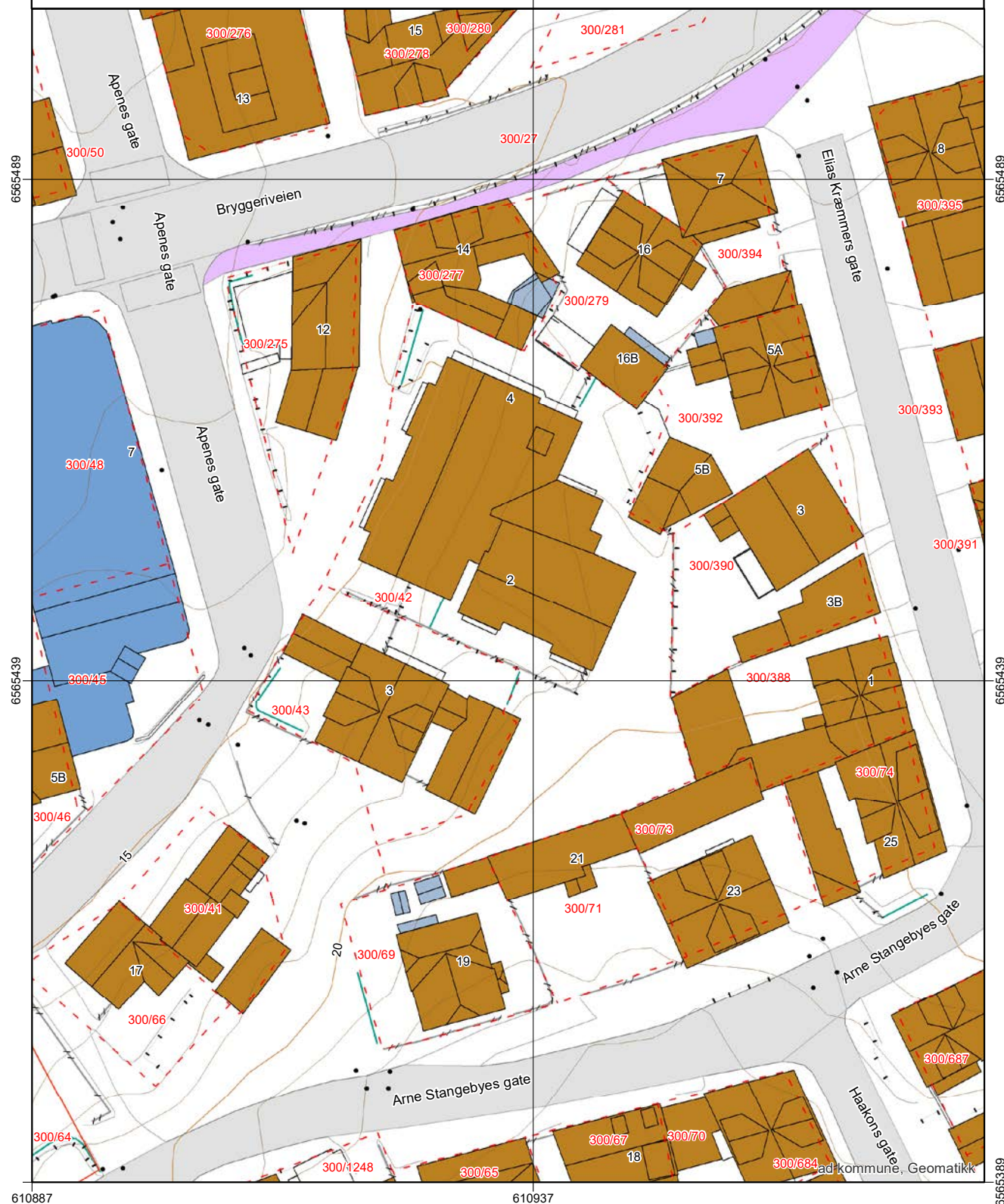
Adresse: Apenes gate 2, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/42/0/1

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-09-24



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



ONSDAG 8. mai 2024 KL. 18.00 – 18:50 STED: VESTIBYLEN, APENES GATE 2

- Valg av møteleder – Randi Nordtug

- Møtet var lovlig innkalt

- Opptak av navnefortegnelse

- Det var representanter for 7

Det var representanter for 7 andeler (7 stemmeberettigede):

Athle Johansen, Ivar Fuglaas, Anne Grete Stabell, Arne Brunstad, Randi Nordtug, Ove Tovås, Danuta og Olav Slettebakk.

- Valg av sekretær – Ove Tovås

- Valg av to til å underskrive protokollen – Ivar Fuglaas og Anne Grete Stabell

- Årsberetningen ble gjennomgått og kommentert. Årsberetningen ble godkjent.

Revisor anbefalte at regnskapet ble godkjent. Årsmøtet godkjente regnskapet.

Forslaget til budsjett ble godkjent.

Ingen

- Styret foreslår å endre sammensetningen av styret. I stedet for to styremedlemmer velges en nestleder og et styremedlem. Antallet personer i styret blir det samme som før.
- Styret foreslår at honorarene til styret økes. De har ikke vært justert siden 2017. Følgende bruttobeløp foreslås: Leder: 20000 kr, nestleder 5000 kr, styremedl.: 1000 kr.

Styreleder: Randi Nordtug

Nestleder: Ove Tovås

Styremedlem: Danuta Slettebakk

Vara: Athle Johansen

Revisor: Olav Slettebakk

Alle i styret sa seg villig til å fortsette i styret et år til.

Valgene ble gjennomført ved akklamasjon. Økning av styrehonorar ble godkjent.

Punktet utgikk.

Ivar Fuglaas

Anne Grete Stabell
Anne Grete Stabell

Oversiktskart

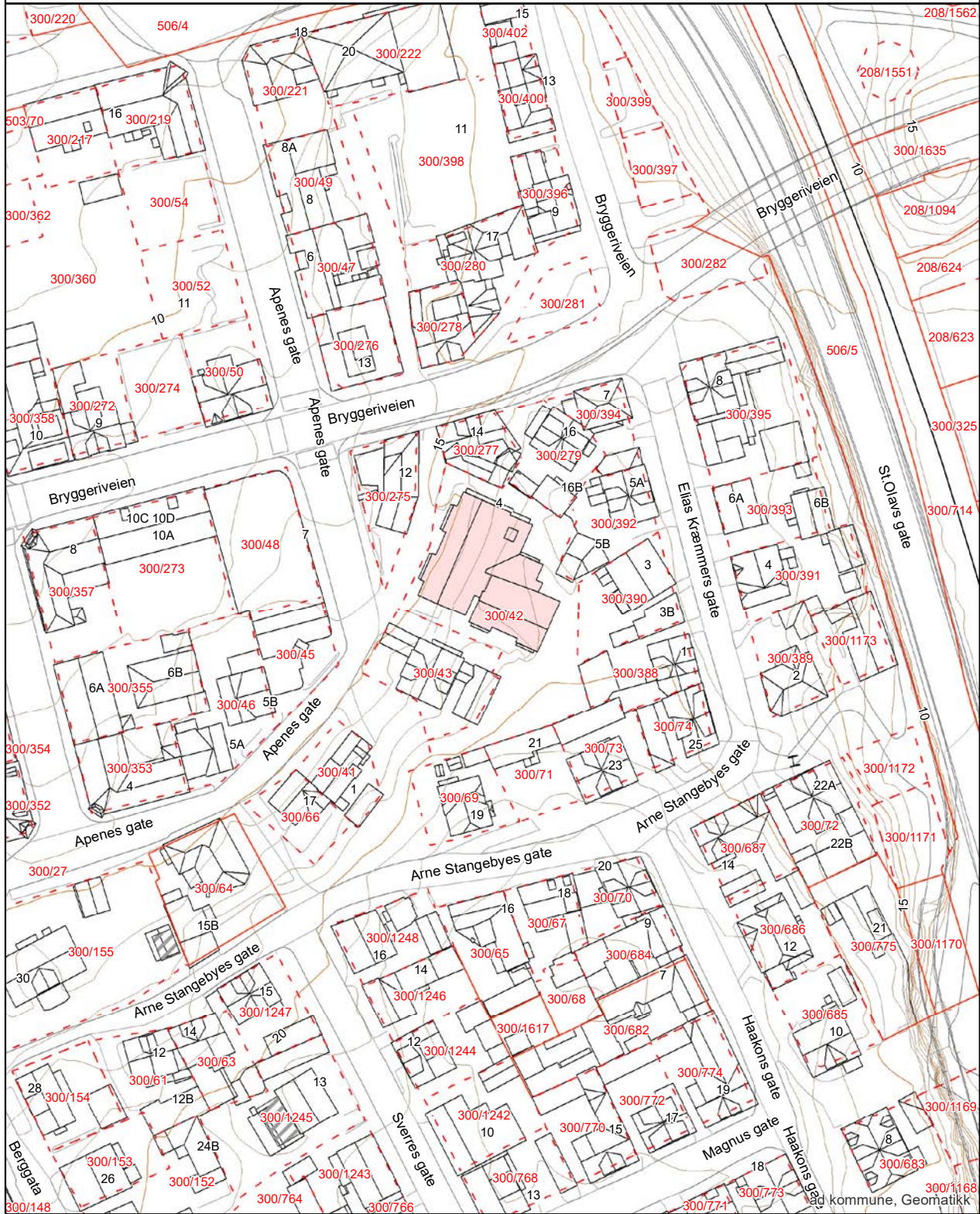
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Apenes gate 2, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/42/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-24



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



Matrikkelkart

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Apenes gate 2, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/42/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-24



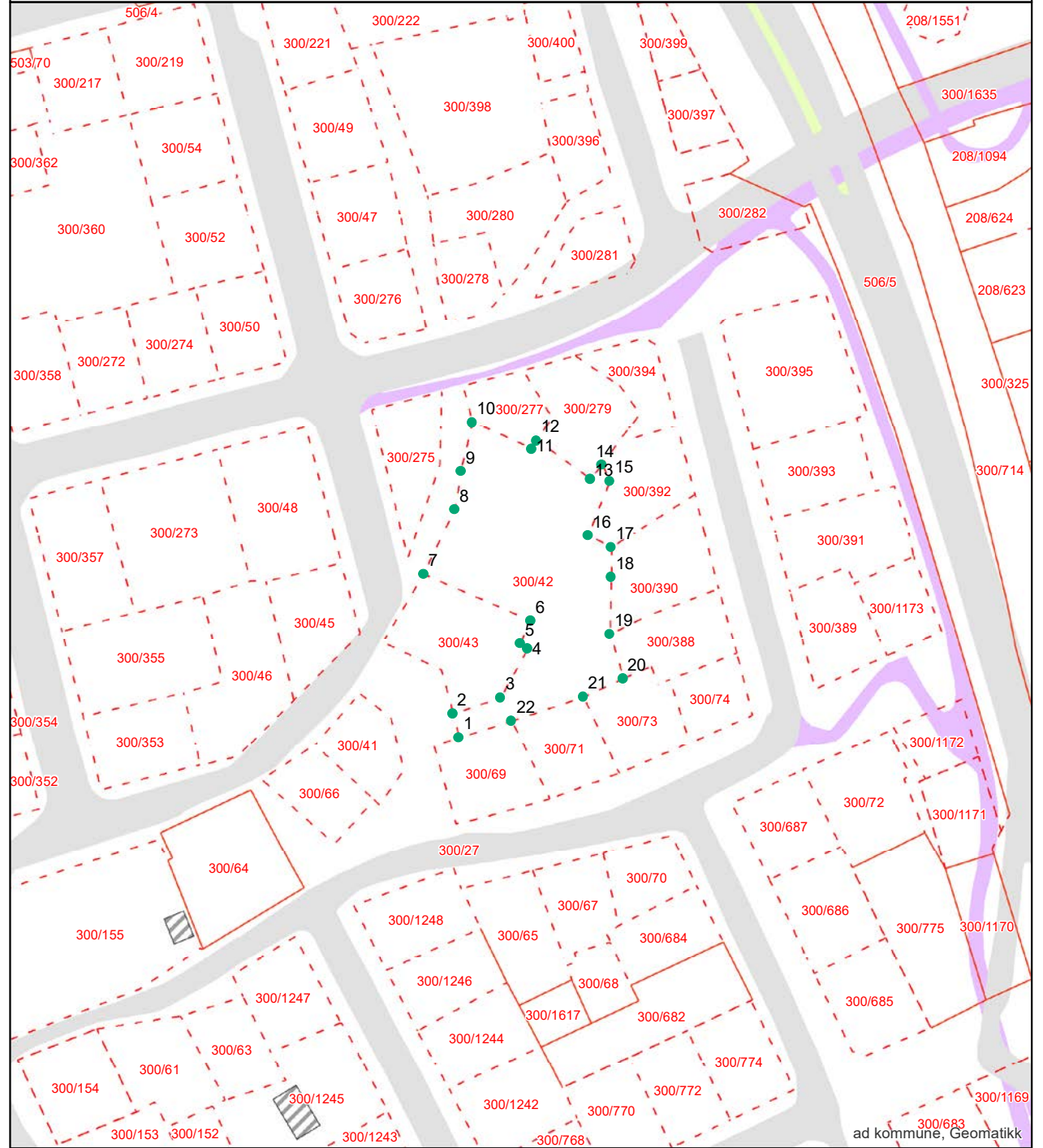
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1207.8		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565418.2522	610922.488627	Ikke spesifisert	4.58	Umerket		Terrengmålt	51	0
2	6565422.68426	610921.33603	Ikke spesifisert	9.43	Umerket		Annet	200	0
3	6565425.64907	610930.281129	Ikke spesifisert	10.44	Umerket		Annet	200	0
4	6565434.8024	610935.295858	Ikke spesifisert	1.66	Umerket		Annet	200	0
5	6565435.71094	610933.909253	Ikke spesifisert	4.69	Umerket		Annet	200	0
6	6565439.97171	610935.863061	Ikke spesifisert	21.71	Umerket		Annet	200	0
7	6565448.5915	610915.947456	Ikke spesifisert	13.36	Umerket		Annet	200	0
8	6565460.61556	610921.746835	Ikke spesifisert	7.21	Umerket		Annet	200	0
9	6565467.74359	610922.889955	Ikke spesifisert	9.28	Umerket		Annet	200	0
10	6565476.76673	610925.016155	Ikke spesifisert	12.04	Umerket		Annet	200	0
11	6565471.86751	610936.005603	Ikke spesifisert	1.82	Umerket		Annet	200	0
12	6565473.44505	610936.916985	Ikke spesifisert	12.28	Umerket		Annet	200	0
13	6565466.34034	610946.931291	Ikke spesifisert	3.31	Umerket		Annet	200	0
14	6565468.89799	610949.028745	Ikke spesifisert	3.37	Umerket		Annet	200	0
15	6565465.91892	610950.602187	Ikke spesifisert	10.94	Umerket		Annet	200	0
16	6565455.79312	610946.488091	Ikke spesifisert	4.85	Umerket		Annet	200	0
17	6565453.58409	610950.812036	Ikke spesifisert	5.47	Umerket		Annet	200	0
18	6565448.10762	610950.844577	Ikke spesifisert	10.67	Umerket		Annet	200	0
19	6565437.44627	610950.582279	Ikke spesifisert	8.64	Umerket		Annet	200	0
20	6565429.17927	610953.054375	Ikke spesifisert	8.09	Umerket		Annet	200	0
21	6565425.83515	610945.688976	Ikke spesifisert	14.12	Umerket		Annet	200	0
22	6565421.34673	610932.315185	Ikke spesifisert	10.3	Umerket		Terrengmålt	51	0



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/42/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	05.10.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skylld	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
RANDI NORDTUG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	04.10.2011	04.10.2011	Jnr 39/11	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300222874	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 300222874: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 120.5
Antall boenheter	10	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 120.5
Avløp		Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.08.2010	31.05.2011
IG - Igangsettingstillatelse	08.10.2010	31.05.2011
FA - Ferdigattest	16.11.2011	18.11.2011

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	55.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	373.5	0.0	373.5	0.0
H03	3	373.5	0.0	373.5	0.0
K01	0	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	3	373.5	0.0	373.5	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Apenes gate	2		1607 FREDRIKSTAD

Kommuneplan

Adresse: Apenes gate 2, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/42/0/1

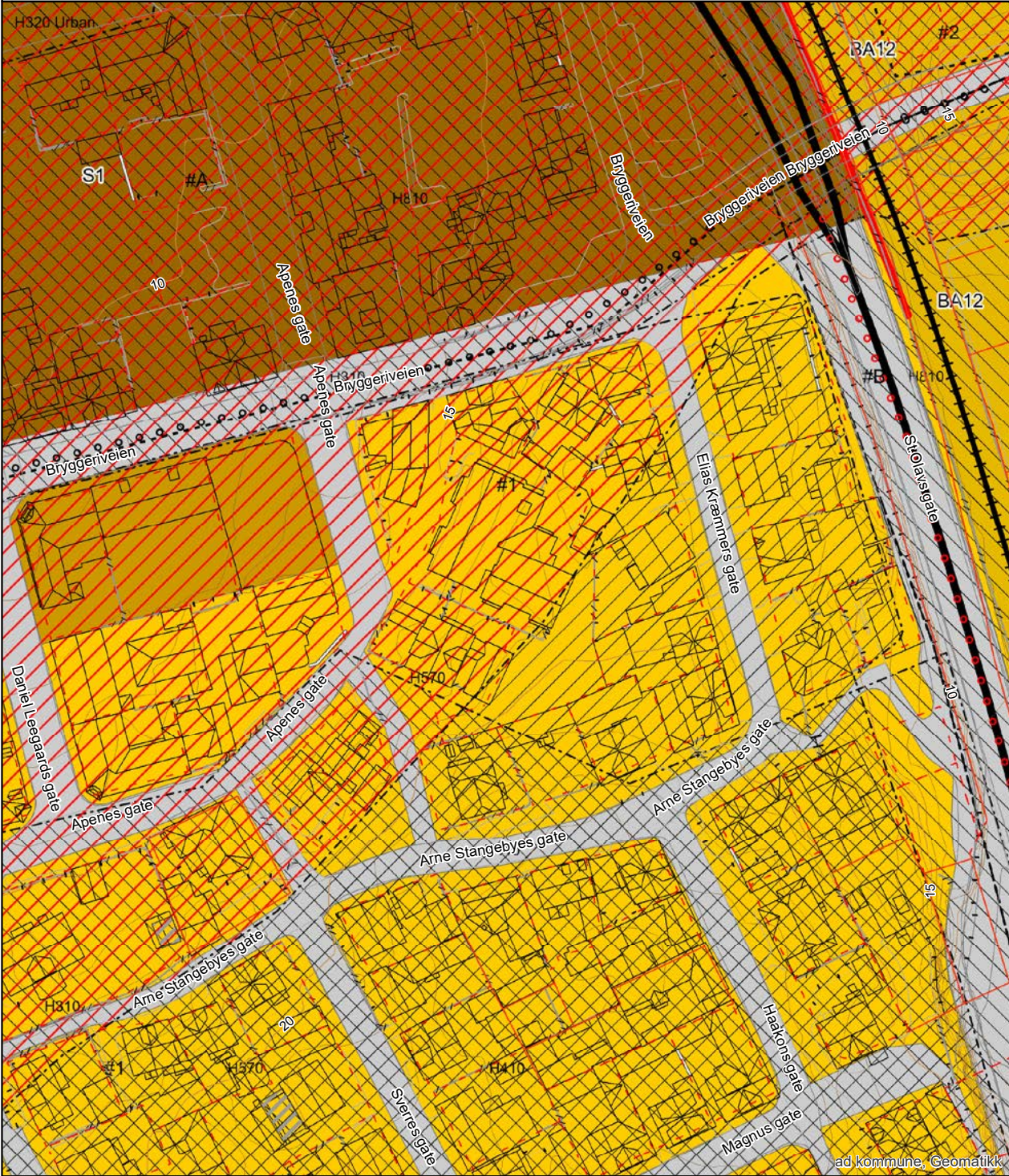
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-24



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: Apenes gate 2, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/42/0/1

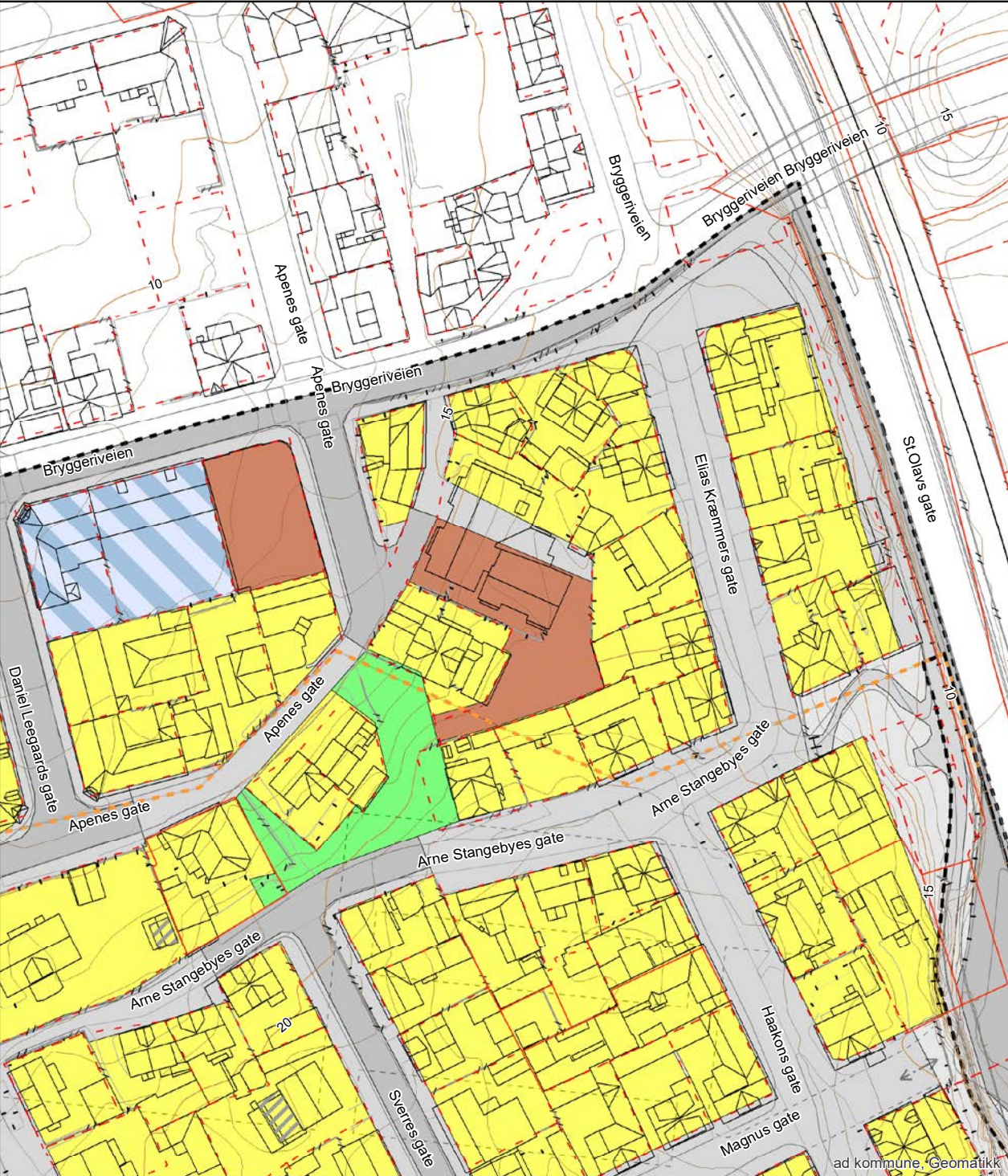
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-24



Planident: 145
Ikrafttredelsesdato: 19.8.1981
Plannavn: Apenesfjellet NB: Sjekk ut §7 i reg. best til plan nr. 561 P-hus i Apenesfjellet.

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

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Apenes gate 2, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/42/0/1

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-09-24



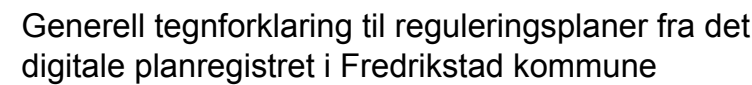
Planident: 145
Ikrafttredelsesdato: 19.8.1981
Plannavn: Apenesfjellet NB: Sjekk ut §7 i reg. best til plan nr. 561 P-hus i Apenesfjellet.

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

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



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



WI30040100 Eiendomsstatus

Gnr: 300	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 1 ▼
Adresse:	Apenes gate 2 ▼		
Areal:	ca. 1207.8 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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: 310 - Ras- og skredfare, H310 410 - Krav vedr. infrastr., H410 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 145 Apenesfjellet NB: Sjøkk ut §7 i reg. best til plan nr. 561 P-hus i Apenesfjellet.	Formål: 110 - Boliger 170 - Almennyttig formål 320 - Gang-/sykkelvei	Godkjent/vedtatt: august 19, 1981
Reguleringsbestemmelser: Regbest145_130.pdf		

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.

82

- REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR APENESFJELLET,
FREDRIKSTAD KOMMUNE.
- § 1. Det regulerte område er på planen vist ved plangrense. Innen planområdet skal arealene utnyttes som vist på planen.
- § 2. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 3. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at fargebruken etter bygningsrådets skjønn er akseptabel. Den enkelte bygning må sees i sammenheng med nabobebyggelse og gatebilde.
- § 4. Gjerders utførelse, høyde og farve skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 5. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- § 6. Byggemeldingen skal vise eiendomsavgrensning, innkjøring, innganger, gårds- og biloppstillingsplasser, grunndekke, relevante nivåer, overvannsavløp, beplantning, gjerder, utelys m.v.
- § 7. I boligområdene kan tillates forretninger og virksomheter som direkte betjener boligstrøket, når det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper i form av trafikk, støy, lukt etc. I de Øvrige byggeområder kan bebyggelsen nyttes til boliger over 1. etasje.
- § 8. Det skal på egen grunn, eller på annen måte som bygningsrådet godkjenner, sørges for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende eiendoms bruk. For boligeiendommer skal det være minst én bilplass, helst overdekket, pr. leilighet.
- § 9. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjenne at kjøreadkomst til eiendom kan skje fra gangvei.
- § 10. "Gatetun"-arealene skal tjene til adkomst og opphold for fotgjengere, samt kjøreadkomst til tilliggende eiendommer, og til parkering for beboere på anviste plasser.
- § 11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen, og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet : 19. august 1981

Fylkesmannen i Østfold

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/42/0/1, Apenes gate 2, 1607 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.09.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	16.09.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.3 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	144.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	2.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.9 km
Flomfaresoner	16.09.2024	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	16.09.2024	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.09.2024	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.09.2024	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	16.09.2024	Ikke funnet	103.8 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.37 km
Støysoner	16.09.2024	Ikke funnet	0 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.

Kvikkleire

Sist sjekket:	16.09.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvortig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

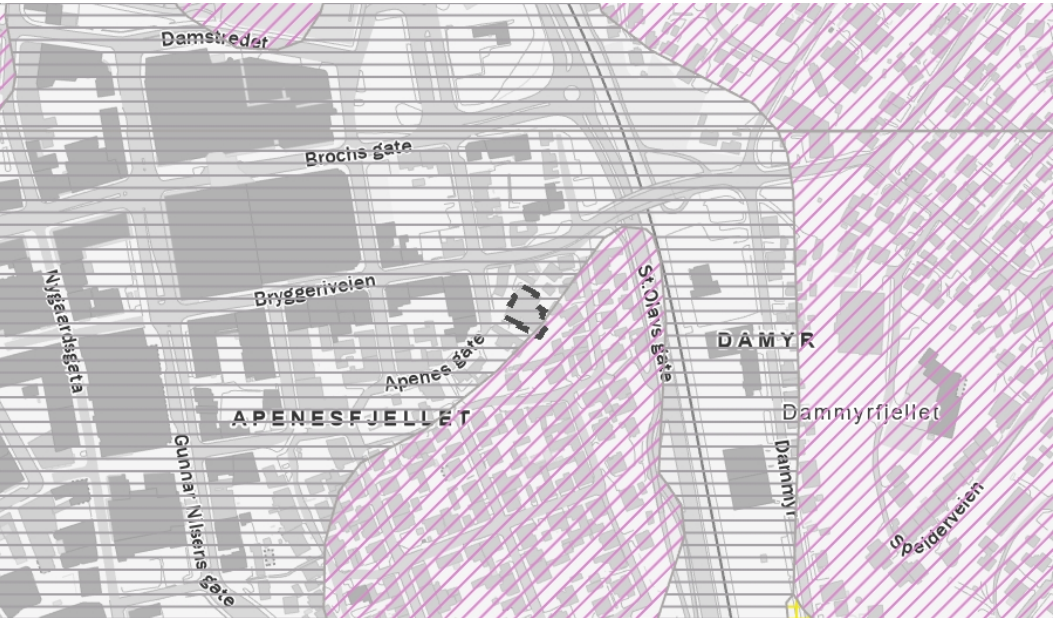
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	16.09.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å 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)

Ferdigmelding

Kopi
Kommunens saksnr. 2010/7607 Side 1 av 4

Gjelder	
Eiendom/ byggsted	Gnr. 300 Bnr. 42, 44 Feste nr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr.
Adresse Apenesgaten 2 Postnr. 1607 Poststed FREDRIKSTAD	

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ Deler av tiltaket
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider	Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☒ Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☒ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg - Heisattestifikat	J	1 - 1	☒

Underskrift

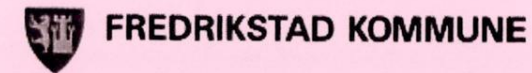
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Arca Nova Entreprenør AS

Dato 07.11.2011 Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
Ole-Edvin Utaker

Side 1 av 1



Arca Nova Entreprenør AS

Pb 78
1650 SELLEBAKK

Deres referanse Vår referanse 2010/7607-17-129450/2011-TRBM
Klassering 300/42 Dato 10.11.2011

Godkjent anmodning om ferdigattest - riving/nybygg boliger - Apenes gate 2 - Sentrum

Ferdigattest
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak
Behandlet på vegne av Planutvalget - delegerte
Delegertsaksnr. 1923/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 09.11.2011 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Apenes gate 2
Gnr. 300 Bnr. 42

Arbeidets art: Riving/nybygg boliger.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

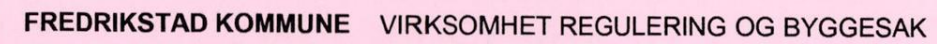
Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

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

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

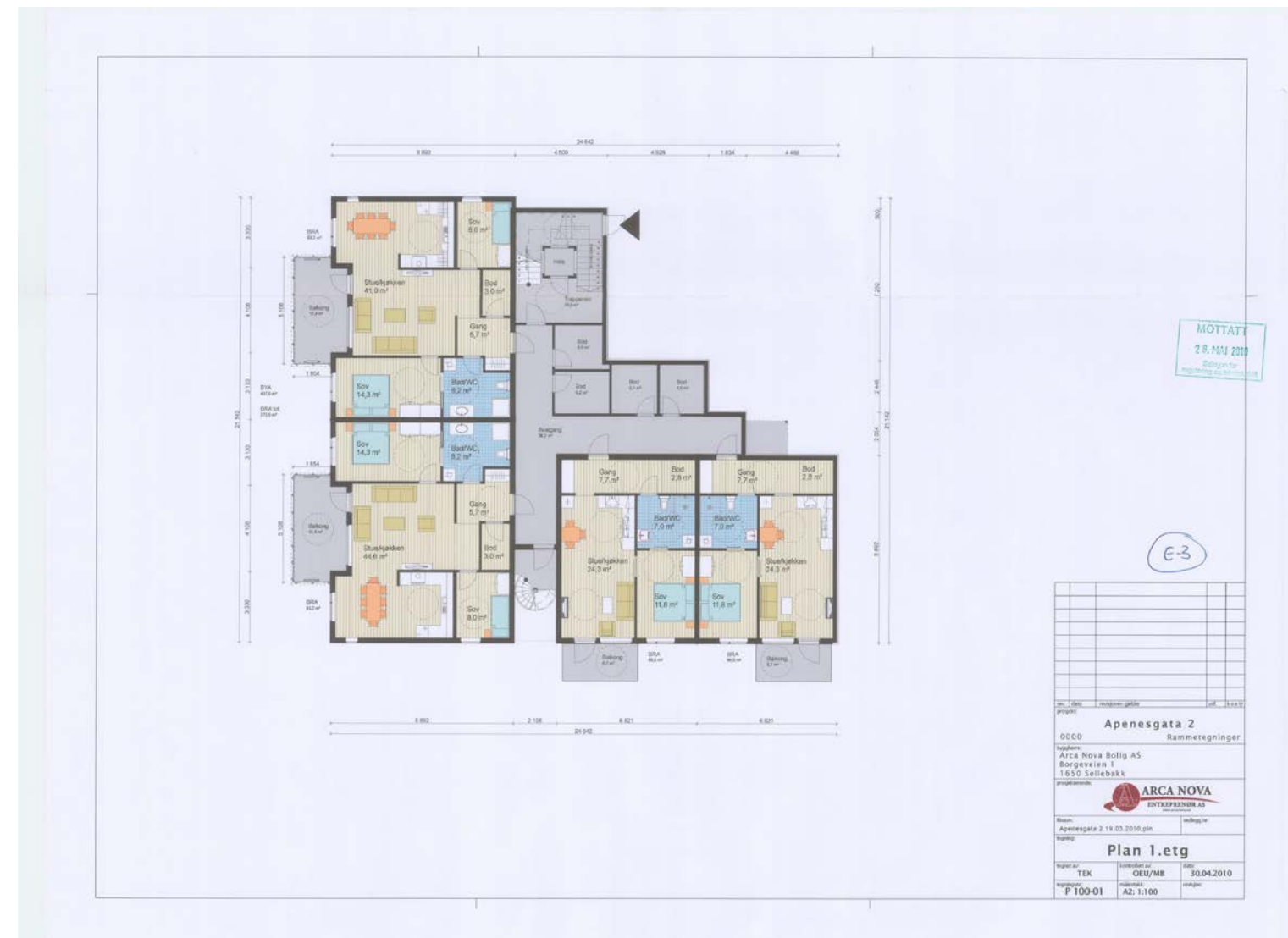


Saksnr.: 2010/7607
Dokumentnr.: 18
Løpenr.: 131556/2011
Dato: 16.11.2011
Gradering:
Klassering: 300/42

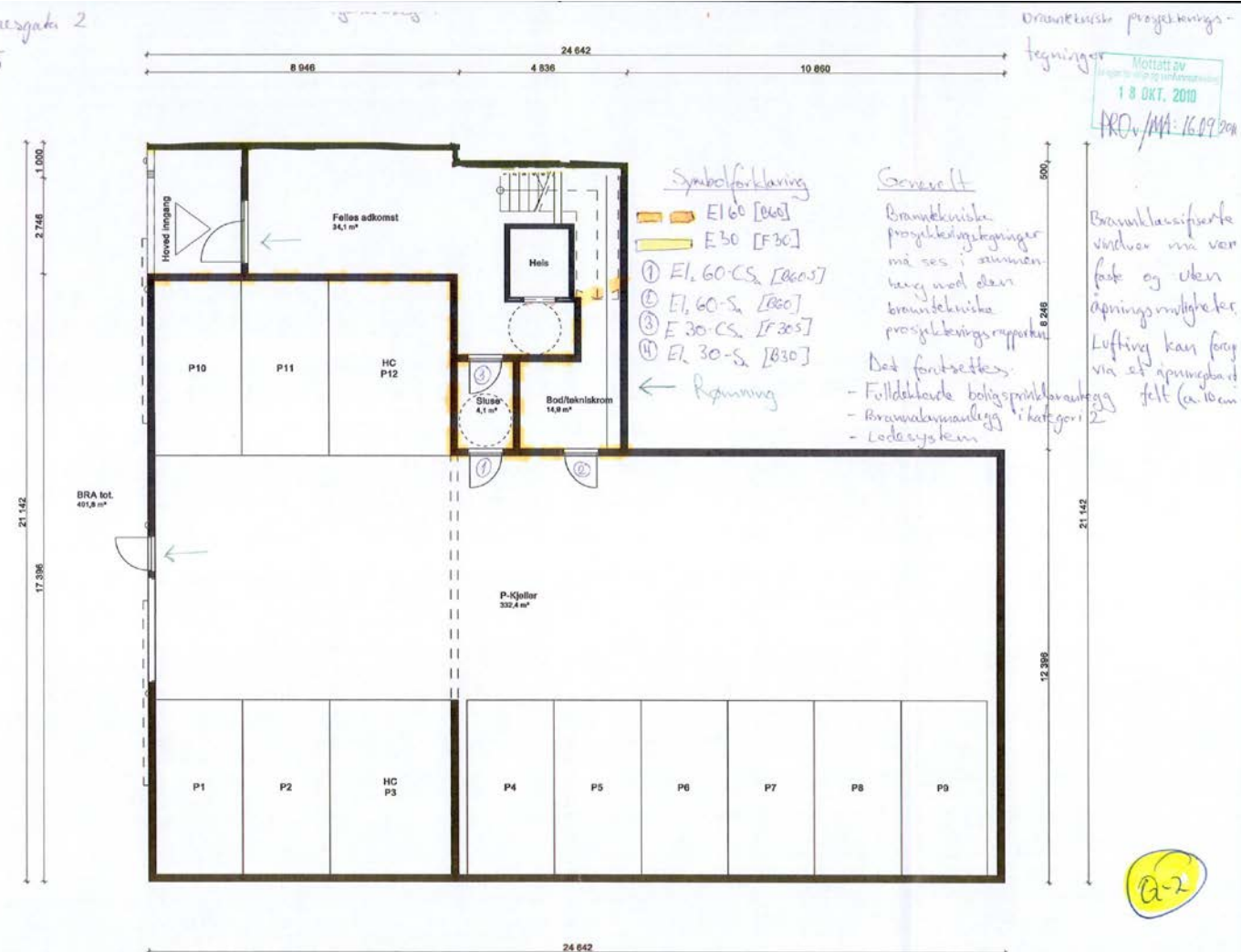
Geodata

1. $\frac{1}{2}$

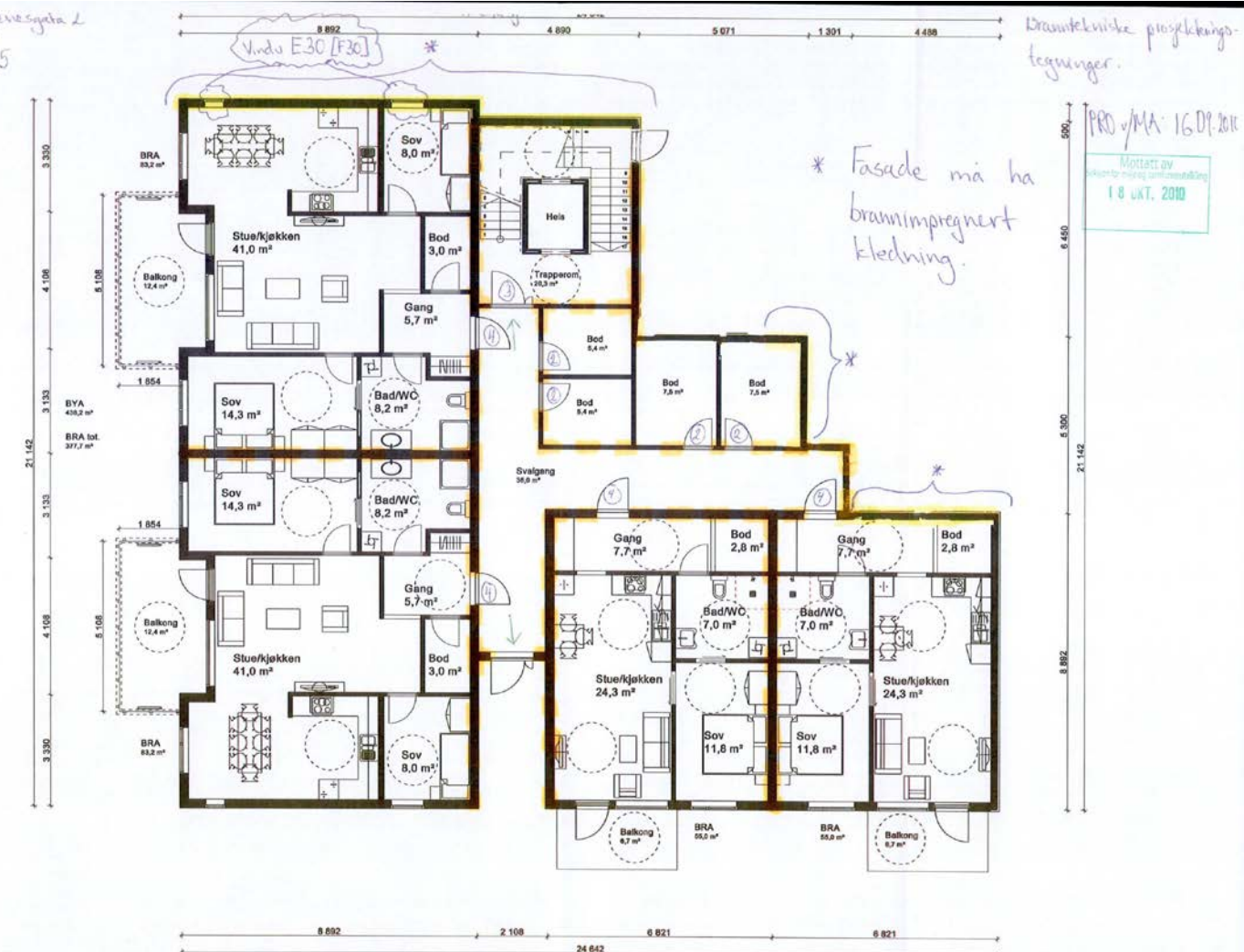
Avsluttet sak – klar for matrikkelregistrering



80500- Apenevsgata 2
Side 1 av 5

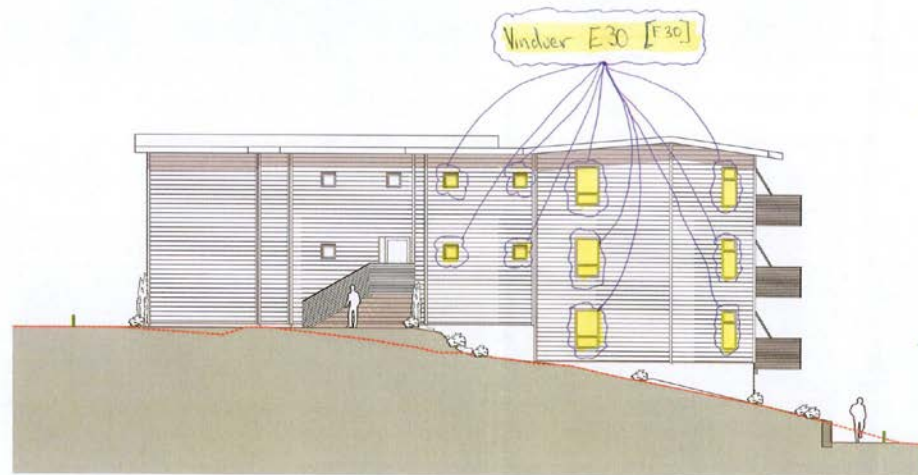


80500- Apenevsgata 2
Side 2 av 5





Side 5 on 5



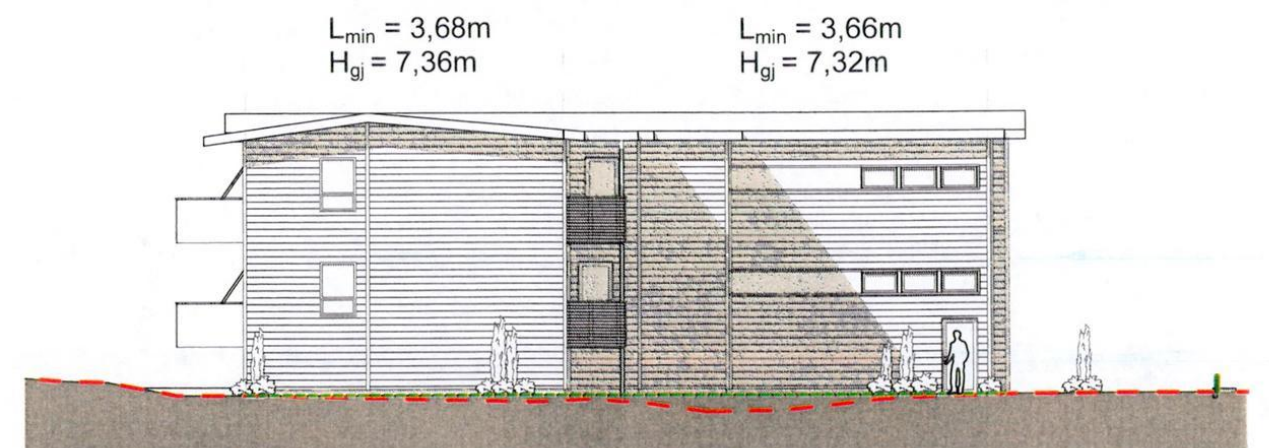
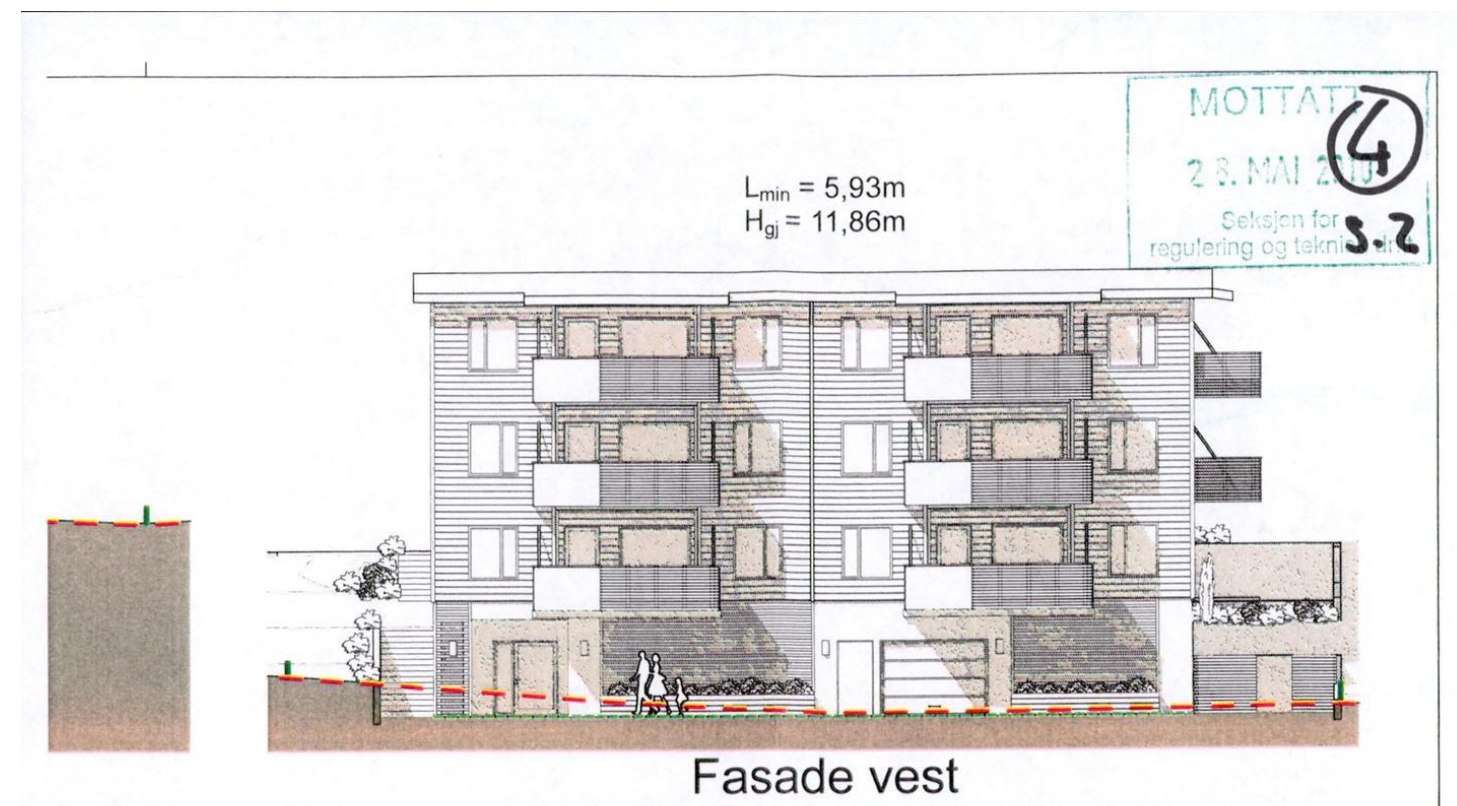
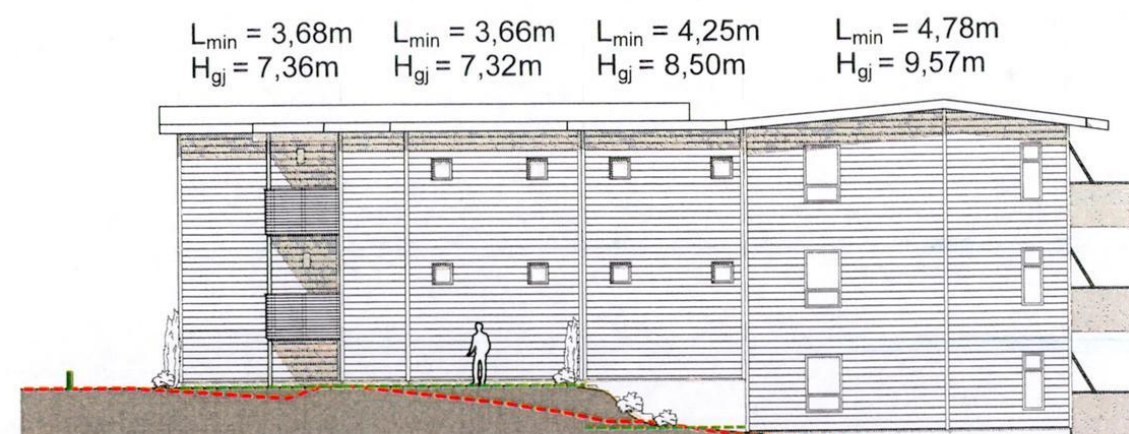
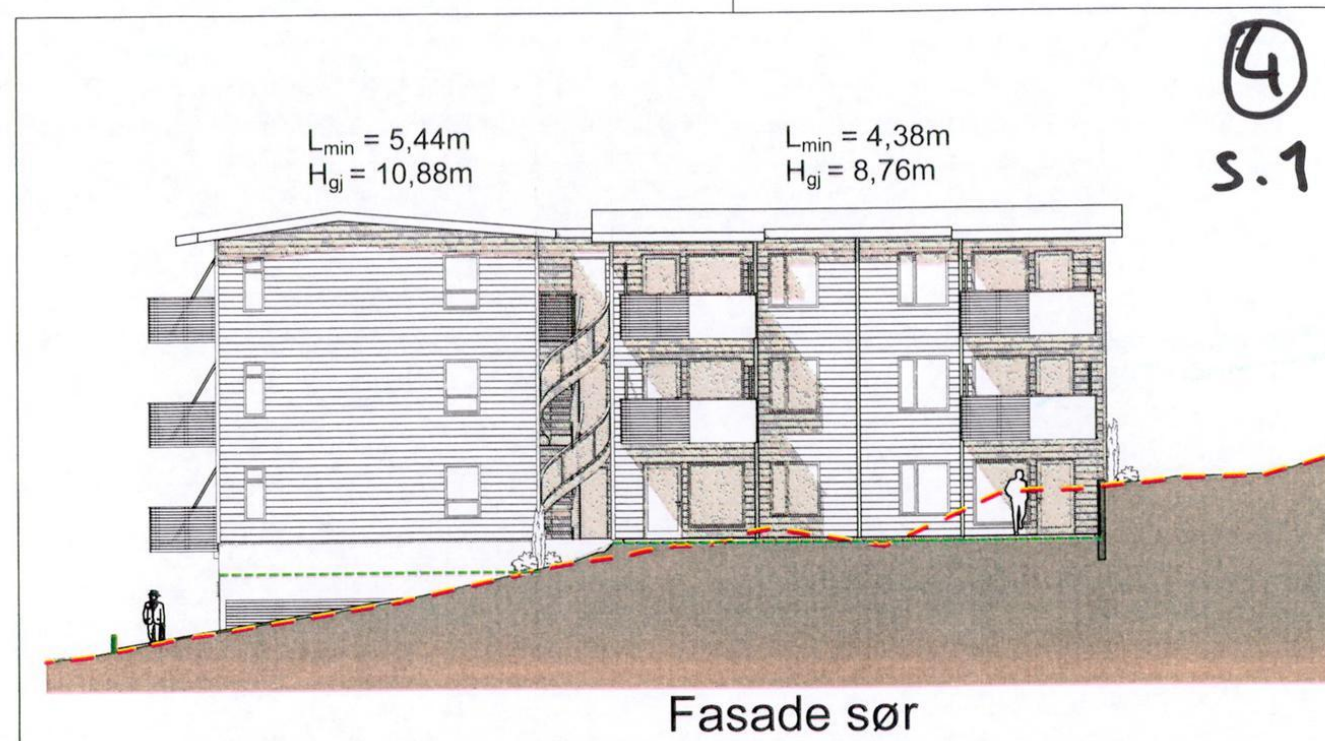
PRO/MIA: 16.09.2010

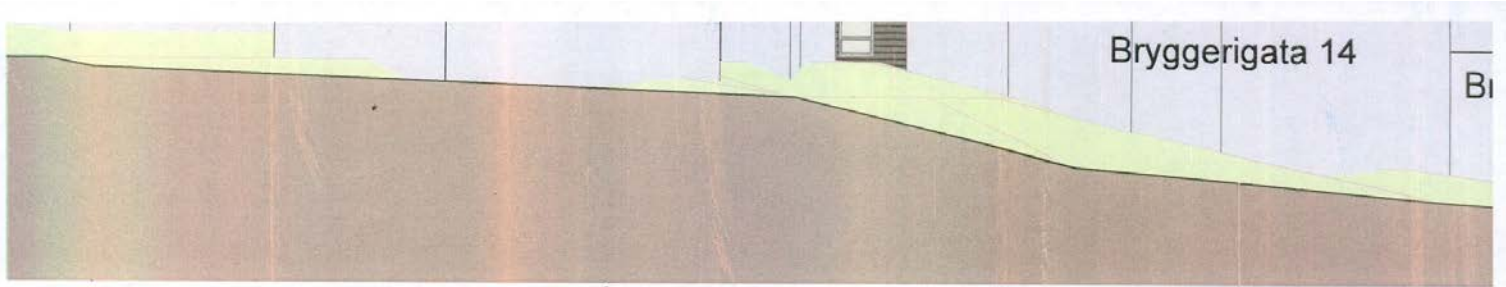
Mottatt av
Seksjon for miljø og samfunnsutvikling
18 OKT. 2010

Fortsetzungen

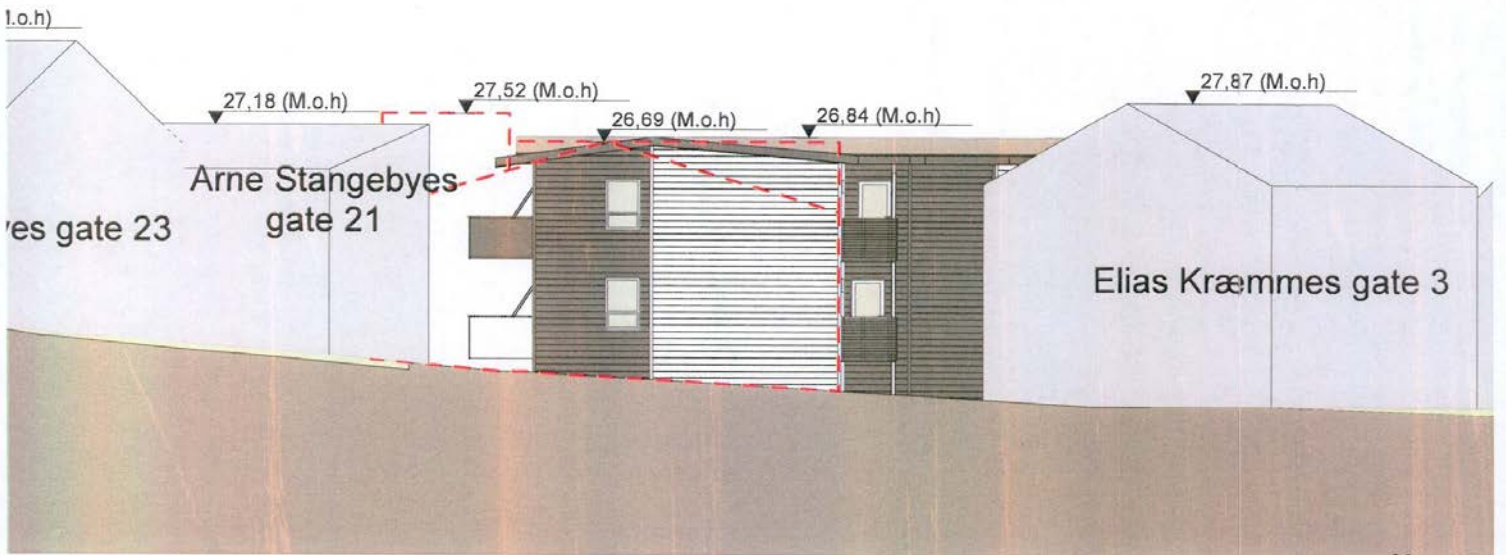
- * Brunklassiferte vinduer må være faste og uten åpningsmuligheter. Løfting kan ordnes med hjelp av åpningsbart felt (ca. 10 cm felt).
- * Fasade utført med E 30, må utføres med brannimpregneret kledning







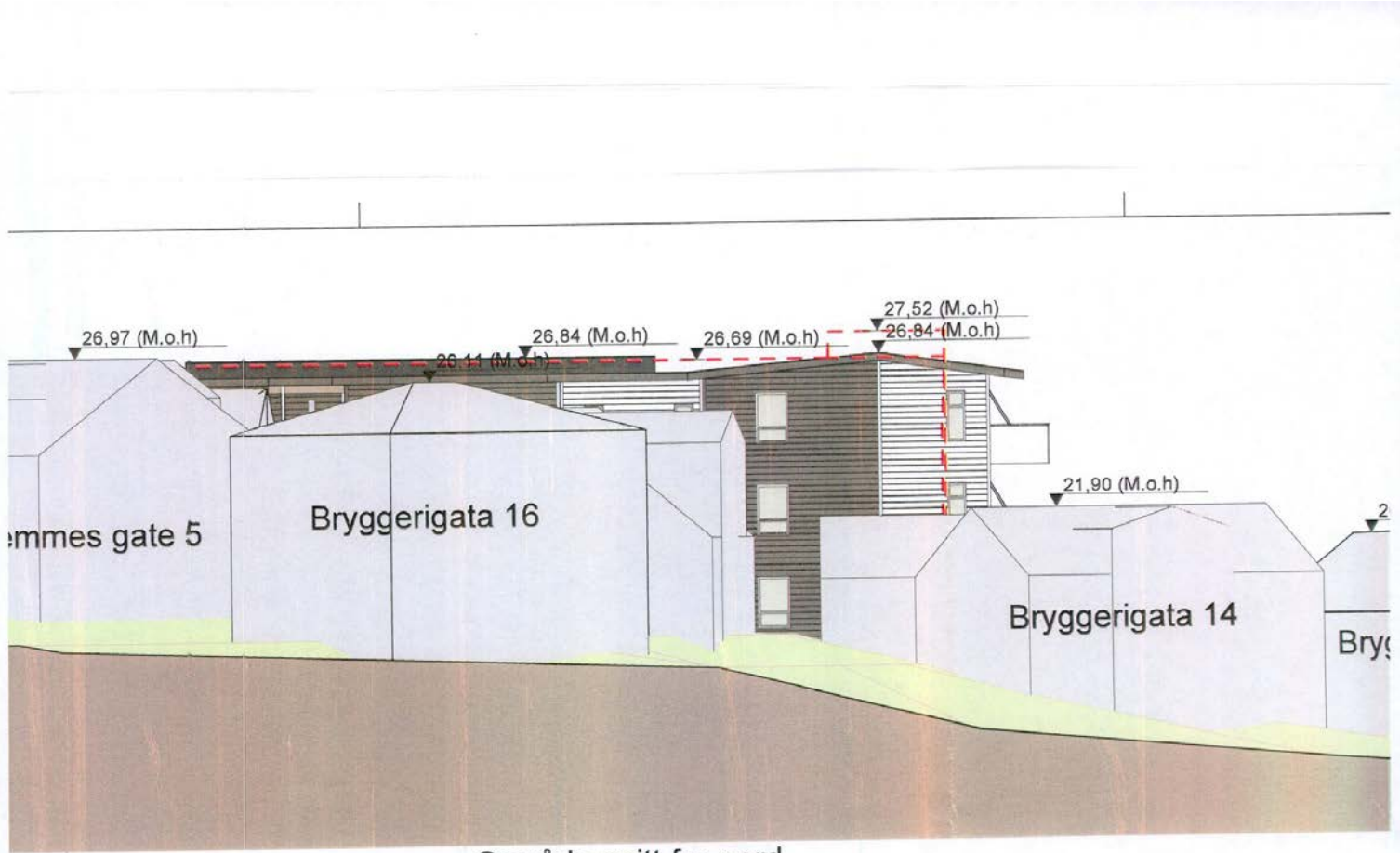
Område snitt fra nord



Område snitt fra øst

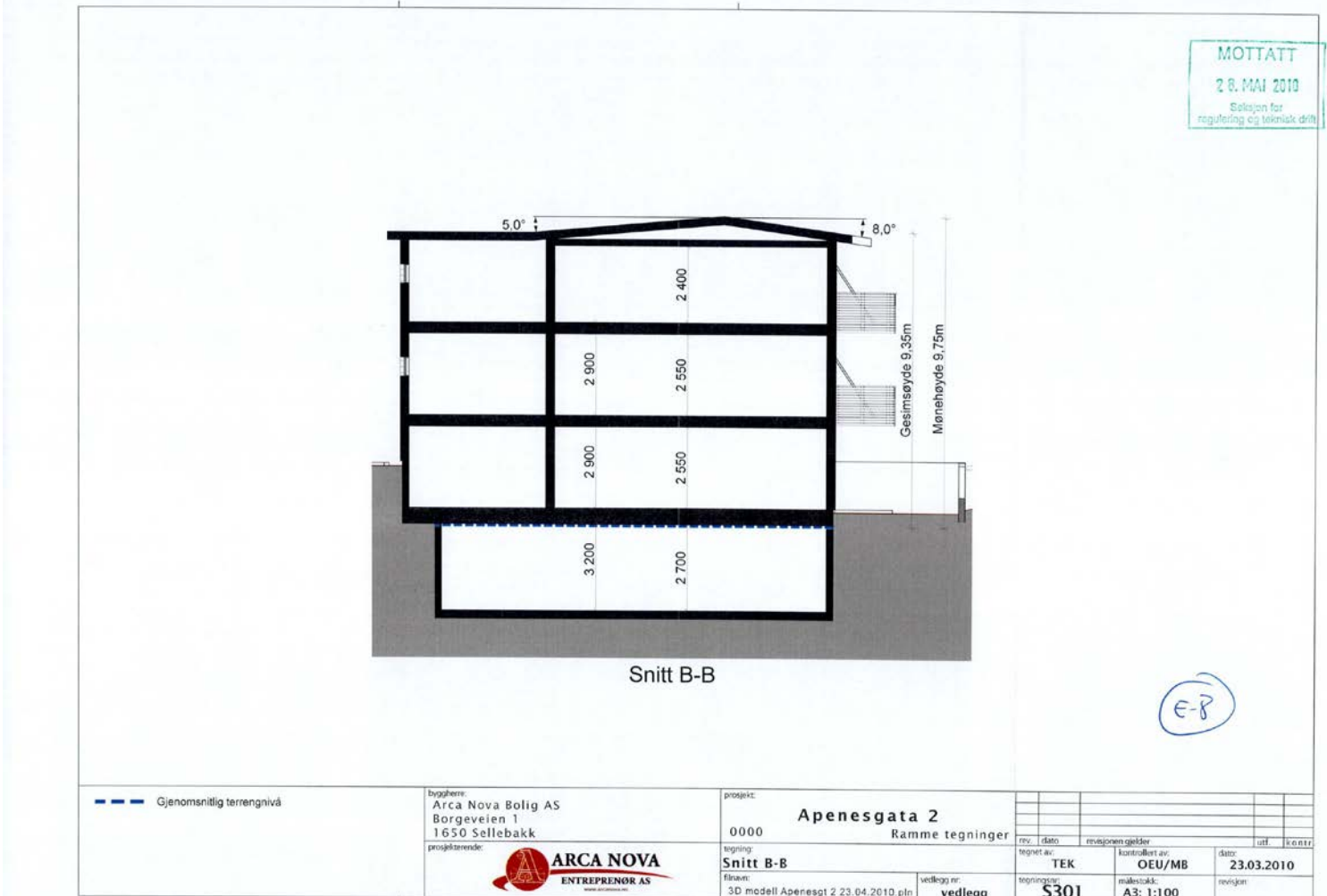
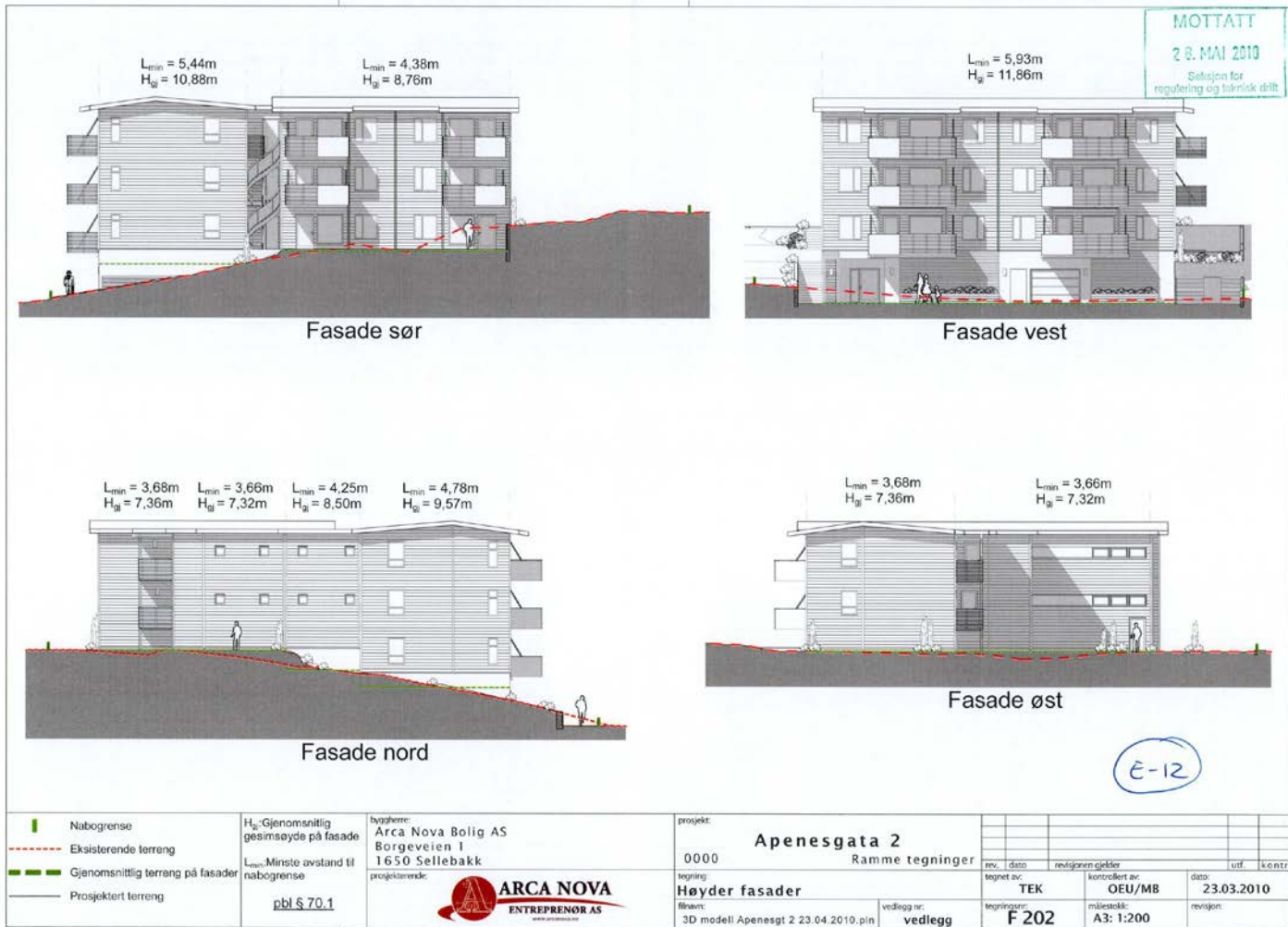
30,64 (M.o.h)

5:1



Område snitt fra nord

5:1



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EIRIK ROTEGÅRD RØNNING
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240133
Vår referanse: 3603571/25092043
Bestilling: C3 2024-10-10 (4) 1

Dato
10.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 805004 Embete: 200 Registrert: 5.10.2011 Rettsstiftelse: SEKSJONERING

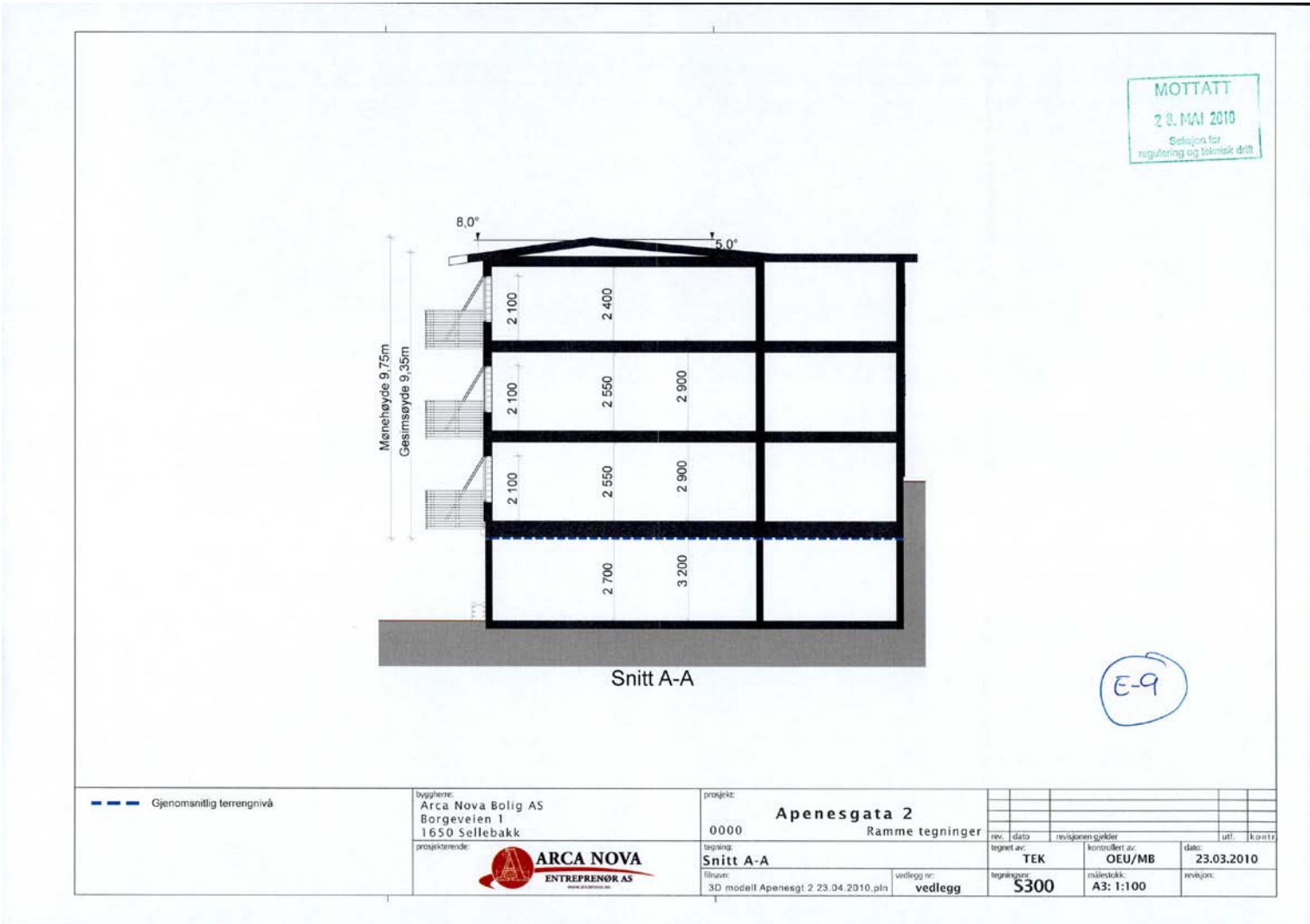
Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3107 FREDRIKSTAD Gnr. 300 Bnr. 42 Fnr. 0 Snr. 0

- [] Dokumentet følger vedlagt.
[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601150370
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		Rekvirent(er) av forretning	
Organisasjonsnr	Navn	Navn	Bruksenhet
973871714	GEODATAAVDELINGEN	FILADELFIA MENIGHETEN	Postboks 215, 1601 FREDRIKSTAD
		ARCA NOVA AS	Postboks 78, 1650 SELLEBAKK
971491043			
880149342			

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert			
Knr	Gnr	Bnr	
0106	300	42	

Nye seksjoner					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
0106	300	42	0	1	
0106	300	42	0	2	
0106	300	42	0	3	
0106	300	42	0	4	
0106	300	42	0	5	
0106	300	42	0	6	
0106	300	42	0	7	
0106	300	42	0	8	
0106	300	42	0	9	
0106	300	42	0	10	

Tilleggsareal bygning				Eksklusivt utareal	
Formålsskode	Sameiebrøk	Snr	Fnr	Bnr	
Boligseksjon	55 / 832	1	0	42	Nei
Boligseksjon	55 / 832	2	0	42	Nei
Boligseksjon	83 / 832	3	0	42	Nei
Boligseksjon	83 / 832	4	0	42	Nei
Boligseksjon	112 / 832	5	0	42	Nei
Boligseksjon	83 / 832	6	0	42	Nei
Boligseksjon	83 / 832	7	0	42	Nei
Boligseksjon	112 / 832	8	0	42	Nei
Boligseksjon	83 / 832	9	0	42	Nei
Boligseksjon	83 / 832	10	0	42	Nei



Side 1 av 1

04.10.2011 09:19

Begjæring om ¹⁾ **Roppdeling i eierseksjoner** **Reseksjonering**

FREDRIKSTAD KOMMUNE
 Org.nr. 973 871 714
 Postboks 1405
 1602 Fredrikstad

Rekvirentens navn
ARCA NOVA AS

Adresse
14 B. 78

Postnr. **1650** Poststed **SELLEBAKK**

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. **880 149 342** Ref. nr.

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr. **0106** Kommunens navn **FREDRIKSTAD** Gnr. **300** Bnr. **42** Festenr. Snr.

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) **971491043** Navn **FILADELFIA MENIGHETEN** Ideell andel 3) **1/1**

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)	S.-nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)	S.-nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)	S.-nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)	S.-nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs-areal (6)
1	B	55	B	13				25				37				49			
2	B	55	B	14				26				38				50			
3	B	83	B	15				27				39				51			
4	B	83	B	16				28				40				52			
5	B	112	B	17				29				41				53			
6	B	83	B	18				30				42				54			
7	B	83	B	19				31				43				55			
8	B	112	B	20				32				44				56			
9	B	83	B	21				33				45				57			
10	B	83	B	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				832				= nevner:				832							

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.

PRIVATmegleren
 Borgås & Partner AS
 Org.nr. 994 957 082
 Postboks 52, 1601 Fredrikstad
 Tlf. 9717 8620 Fax 6931 2755
 www.privatmegler.no

Rekvirentens underskrift
9/9-11 **Knut O. Hansen**

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 1 av 3

Side 1 av 3

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 nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ 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 mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
FREDRIKSTAD, 9/9-2011	Ruben D. Hansen ARCA NOVA AS iflg. fullmakt	

Kartunglyses
PRIVATmegleren
Borgås & Partnere AS
Org.nr. 994 957 082
Postboks 52, 1601 Fredrikstad
Tlf. 9717 8620 Fax 6934 7035
www.privatmegleren.no

9/9-11
Ruben D. Hansen
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)

☐ 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.	Festenr.	Snr.	Kommune
300	42		1-10	FREDRIKSTAD

Dato Stempel og underskrift

3/10-2011

OPPLINGSKONTOR
FREDRIKSTAD

Adj. Borge

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.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Fellet 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 skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

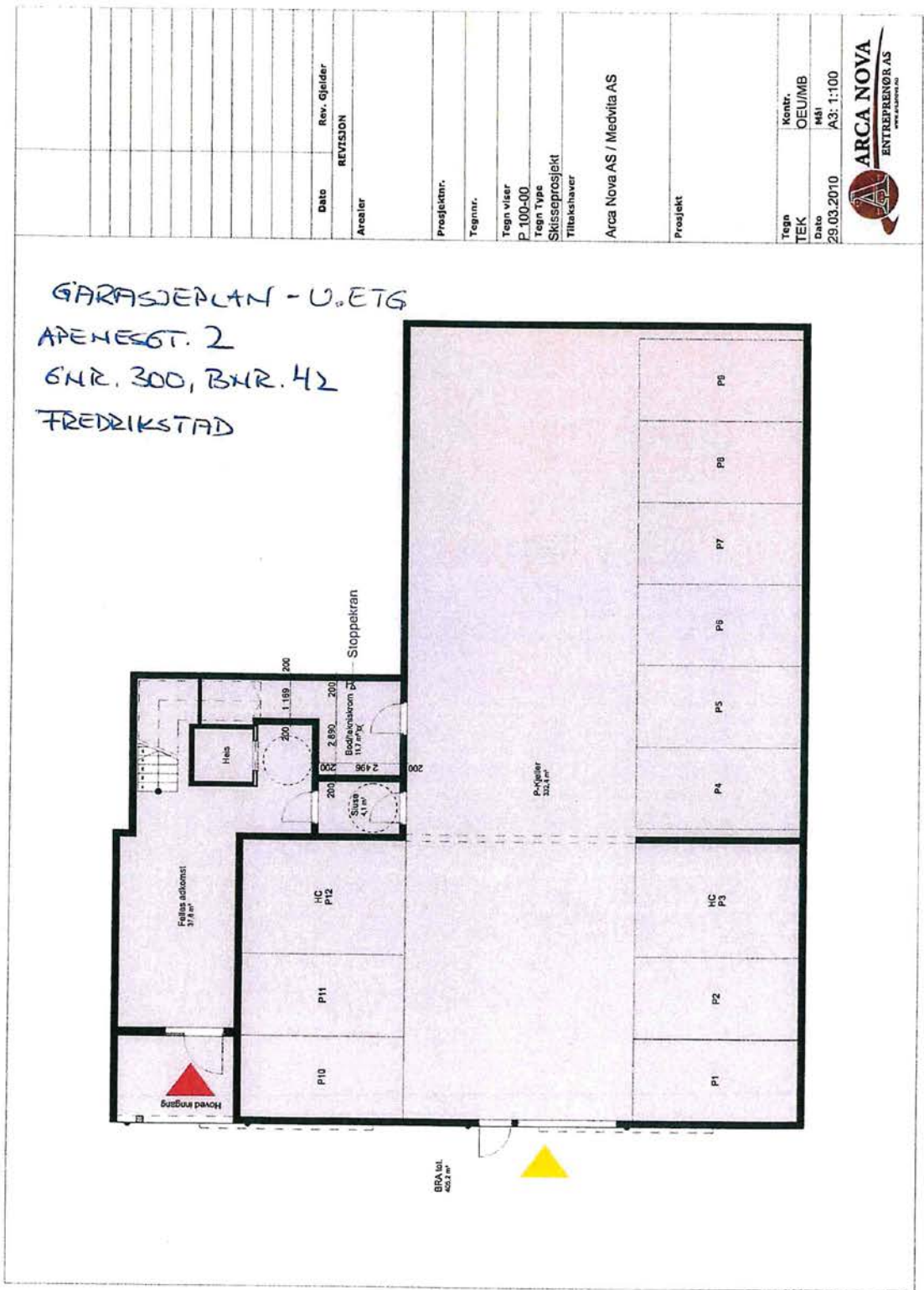
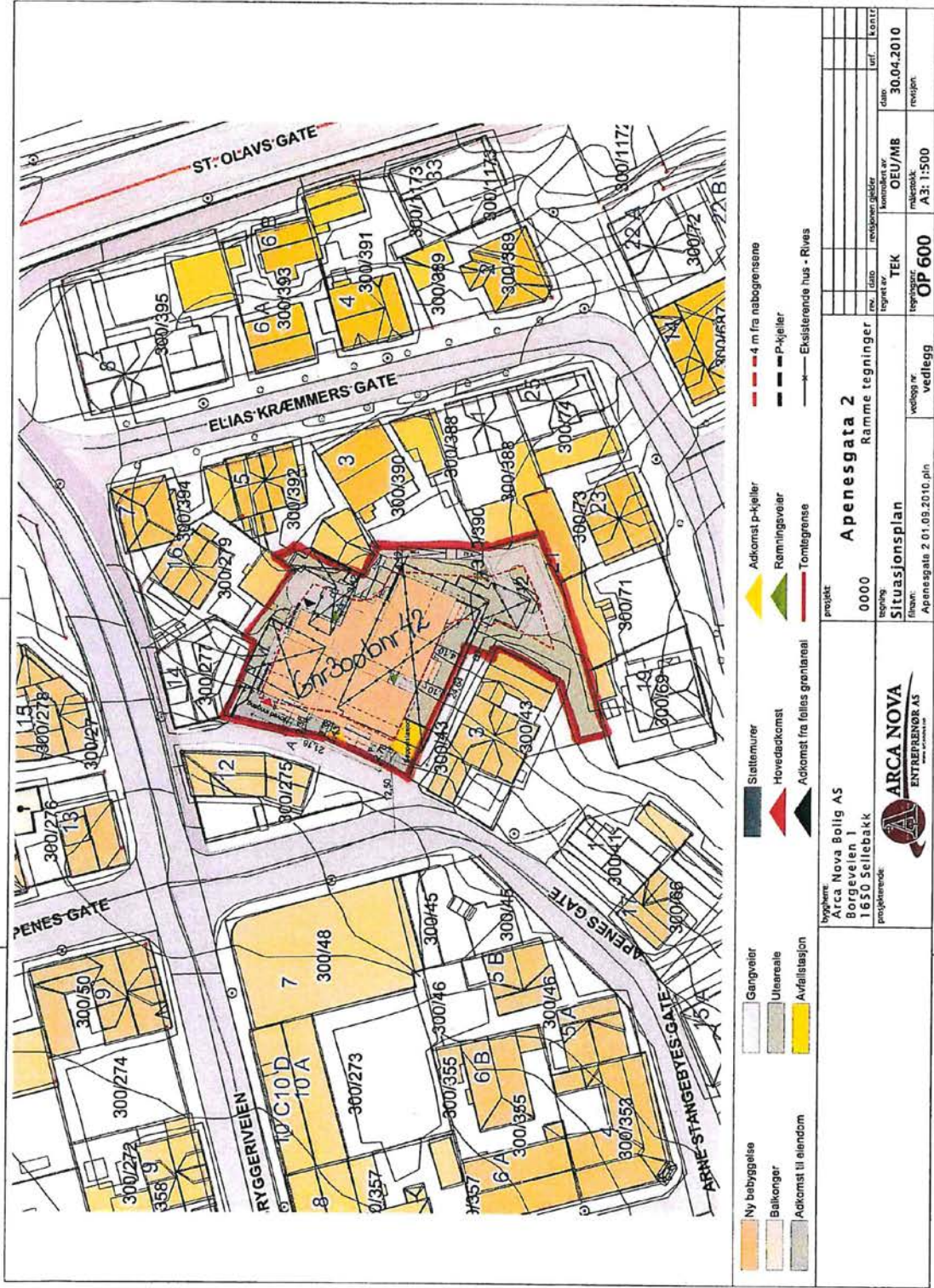
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

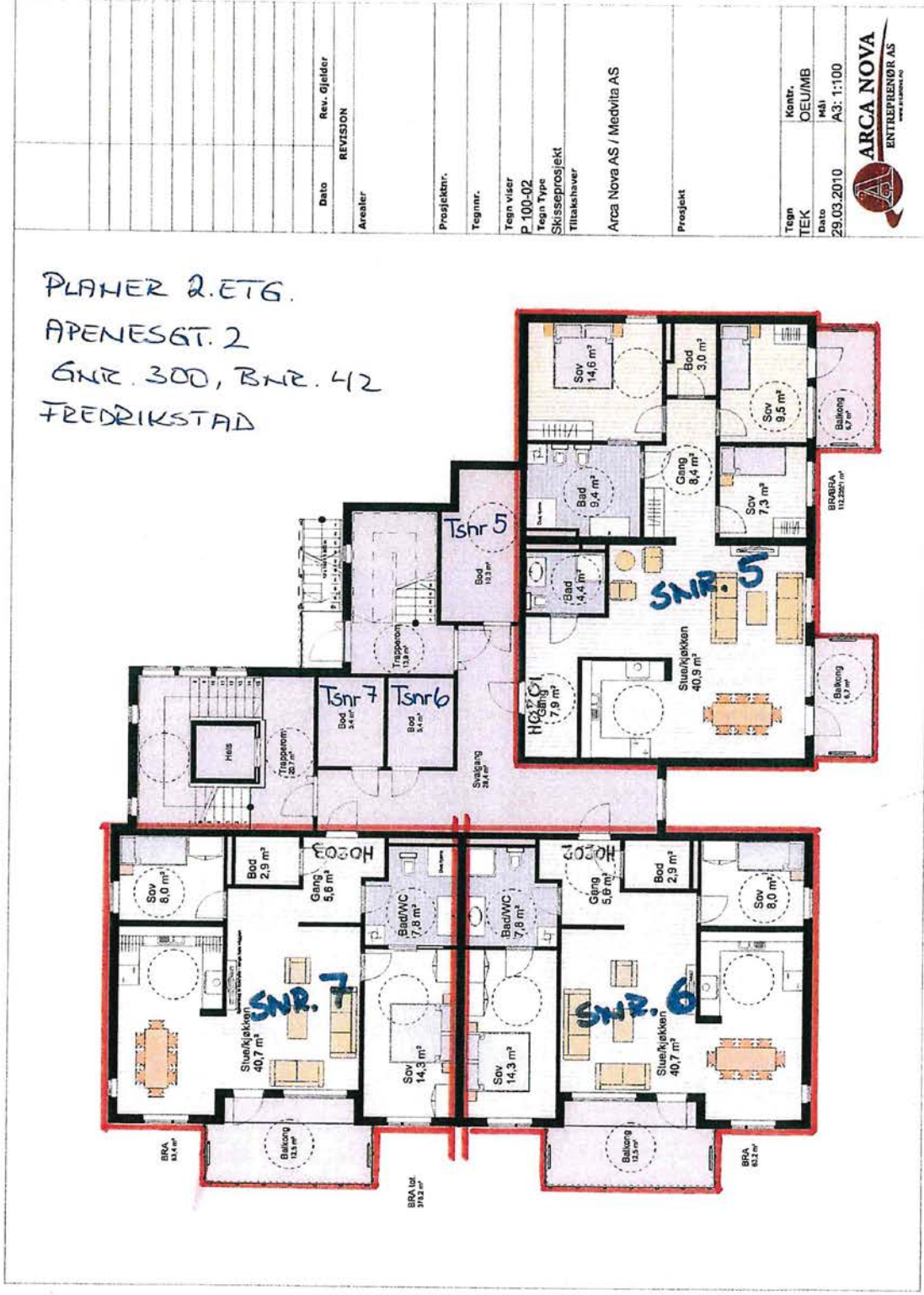
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

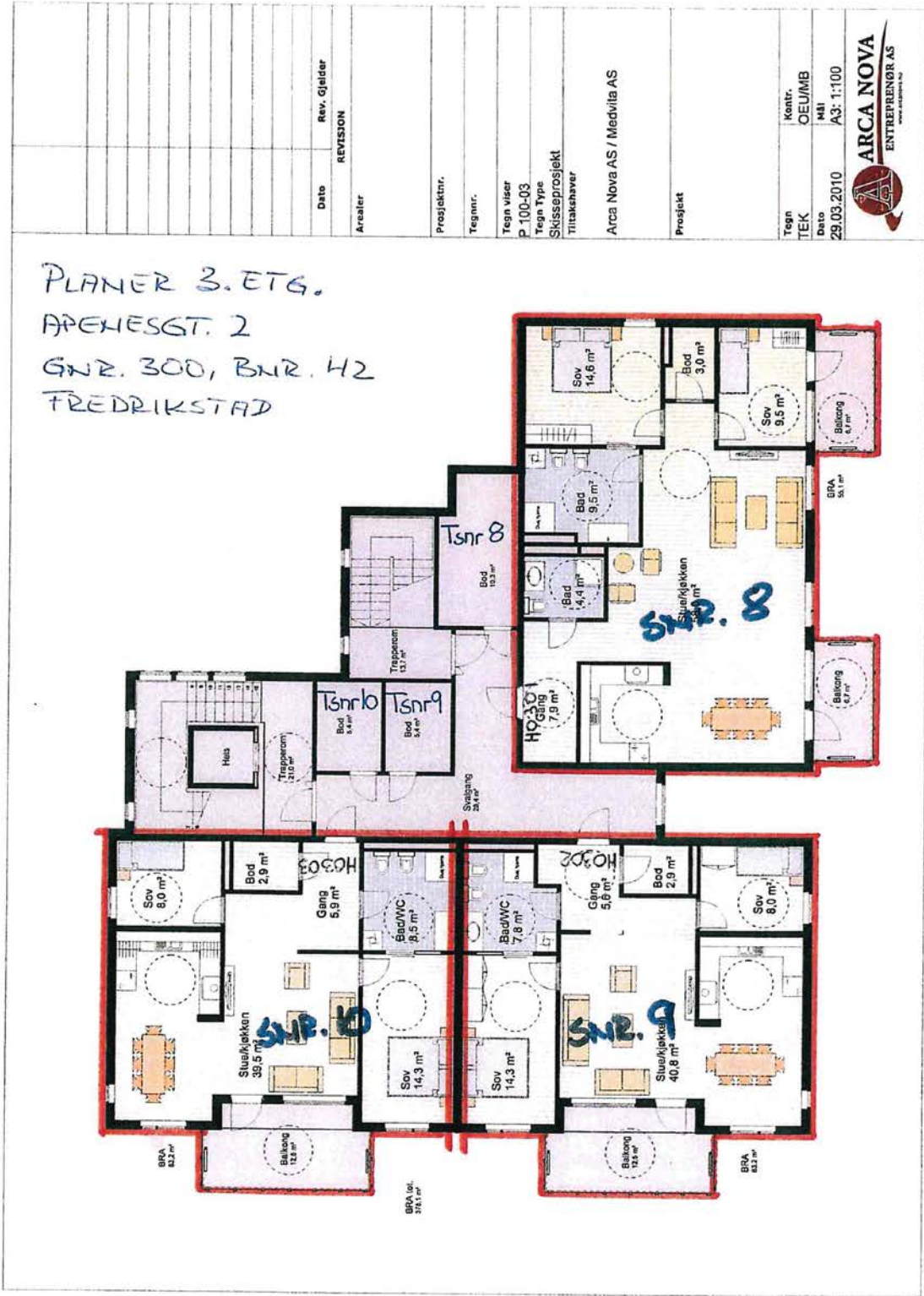
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Kartunglyses
PRIVATmegleren
Borgås & Partnere AS
Org.nr. 994 957 082
Postboks 52, 1601 Fredrikstad
Tlf. 9717 8620 Fax 6934 7035
www.privatmegleren.no

9/9-11
Ruben D. Hansen
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF







JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EIRIK ROTEGÅRD RØNNING
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240133
Vår referanse: 3603570/25092038
Bestilling: C3 2024-10-10 (3) 160

Dato
10.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 70621 Embete: 200 Registrert: 26.1.2015 Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	42	0	1

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Arca Nova Bolig AS

Borgeveien 1, Pb. 78
NO-1650 Sellsbakk
Org nr: 984 438 664



Tlf: +47 69 35 54 00
faks: +47 69 35 54 01
E-post: post@arcanova.no
Internett: www.arcanova.no

Kartverket Tinglysning

3507 Hønefoss



Reti kopi bekreftes

Deres ref.:

Vår ref.: 897-10141/Ole-E

22. januar 2015

Vedr.: Tinglysning av rettighet i fast eiendom – gnr. 300 bnr. 42 snr. 1-10, Fredrikstad kommune.

Vedlagt oversendes erklæring om rettighet som bes tinglyst som en servitutt på ovennevnte eiendom.

Rettighetsgiver er eier av ovennevnte eiendom og rettighetshaver er nåværende fremtidig eier av gnr. 300 bnr. 43 i Fredrikstad kommune.

Dokumentet bes tinglyst som en heftelse på rettighetsgivers eiendom og returnert til oss i tinglyst stand.

Med vennlig hilsen
for Arca Nova Bolig AS

Ole-Edvin Utaker
Ansv. prosjektutvikling

Mobil tlf: 98246551

E-post: ole@arcanova.no



Doknr: 70621 Tinglyst: 26.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Nåværende og fremtidig eier(e) gnr. 300 bnr. 43 i Fredrikstad kommune gis med dette rett til vedlikehold av sin eiendom fra gnr. 300 bnr. 42 snr. 1-10.

Erklæringen kan tinglyses som en servitutt på gnr. 300, bnr. 42, snr. 1-10 i Fredrikstad kommune.

Fredrikstad, den 6/9-12

For Sameiet Apenesgaten 2

Tom Stabel
TOM STABEL

Ivar Fuglaas
IVAR FUGLAAS



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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Apenes gate 2
1607 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre