



aktiv.

Tomteveien 2C, 1618 FREDRIKSTAD

**Nyere selveierleilighet over to plan  
- god planløsning!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Jens August Larsen

**Mobil** 997 17 879

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

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 89 190,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 079 190,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 181,-  
**Selger:** Tomteveien 2 4 6 AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total:** 77/82 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 3617.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 205, bnr. 52  
**Snr.** 3

**Oppdragsnr.:** 1111240023

# Nyere selveierleilighet over to plan - god planløsning!

Tomteveien 2 C er en nyere og moderne 4-roms selveierleilighet bygget i 2022. Denne boligen er et perfekt eksempel på moderne komfort og smart planløsning over to etasjer, med en gjennomgående god standard som gir en behagelig og innbydende atmosfære. Boligen varmes opp via vannbåren gulv varme i 1. etasje samt via radiatorer i 2. etasje, noe som gir en lun og god atmosfære. I boligen 1. etasje finner du en entré med plass til yttertøy og sko. Videre inn i boligen åpner hovedrommet seg, og her blir du møtt av en velfungerende, åpen løsning mellom stue og kjøkken. I bakkant av hovedrommet finner du en praktisk bod/teknisk rom samt et moderne badrom. Tar du trappen opp til 2. plan møtes du av et trivelig trapperom som fører deg videre til boligens tre soverom.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	18
Budskjema .....	160

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 77 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 82 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, gang og bad/vaskerom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

#### 2. etasje

BRA-i: 36 m<sup>2</sup> Trapperom og 3 soverom.

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

4 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3617.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomten er pent opparbeidet med asfalterte gangveier og det er planert rundt med plenarealer.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i nyoppført boligprosjekt fra 2022 i Nøklebytunet på Lisleby, ca. 4,5 km fra Fredrikstad sentrum. Et rolig og godt etablert boområde. I nærområdet finner du Glommastien, en idyllisk gang- og sykkelvei som følger elvens løp mellom Sarpsborg og Fredrikstad. Like i nærheten har du et bredt tilbud som dekker dine daglige behov,



med kort vei til skoler, dagligvare, bussholdeplass, aktivitetssenter/klatrepark/turnhall, turområder, idrettsanlegg og handels-områder ved Østfoldhallene. Fergeleiet med gratis ferge til Sellebakk ligger kun 100 meter unna.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført av bærekonstruksjoner av tre, dog er yttervegg bak mot terreng i plan 1 utført i betong, sparklet og malt. Etasjeskillere i tre. Fasadene er bygget opp som isolerte stendervegger, kledd med tre-bekledning. Flate tak er stålplatekonstruksjon (TRP), isolert med tekket overflate. Utvendige nedløp. Vinduer og altandør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.03.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Lader for el-bil i garasje.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Utleid leilighet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Ferdig attest.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Rapport av takstmann som følger salget.

Se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

1. Etasje: Entré, stue/kjøkken, gang, bod og bad/vaskerom.

2. Etasje: Trapperom og 3 soverom.

### **Standard**

Velkommen til Tomteveien 2 C, en nyere og moderne 4-roms selveierleilighet bygget i 2022. Denne boligen er et perfekt eksempel på moderne komfort og smart planløsning over to etasjer, med en gjennomgående god standard som gir en behagelig og innbydende atmosfære.

Fra det moderne og innbydende inngangspartiet blir du møtt av en entré med plass til

yttertøy og sko. Videre inn i boligen åpner hovedrommet seg, og her blir du møtt av en velfungerende, åpen løsning mellom stue og kjøkken. Rommet er lyst og har plass til både sofaseksjon og et spisebord ved kjøkkenet. Kjøkkenet har lys, pen innredning og integrerte hvitevarer. I bakkant av hovedrommet finner du en praktisk bod/teknisk rom samt et moderne bad/rom med opplegg for vaskemaskin, alt utført med en gjennomgående moderne fremtoning.

Tar du trappen opp til andre etasje, møtes du av et trivelig trapperom som fører deg videre til boligens tre soverom. Her er det god plass til å innrede soverommene etter eget ønske og behov, og det ene soverommet har direkte adkomst til en balkong på 4 kvadratmeter og et annet soverom har direkte adkomst ut.

Boligen varmes opp via vannbåren gulv varme i 1. etasje samt via radiatorer i 2. etasje, noe som gir god varme og en lun og god atmosfære.

Tomteveien 2 er et hjem der moderne komfort møter smart funksjonalitet, og hvor hver detalj er nøye gjennomtenkt for å skape den beste mulige boopplevelsen. Velkommen til vinsing!

Boligen er utleid. Se mer informasjon under punktet utleie eller kontakt megler for mer informasjon.

Fra vedlagt tilstandsrapport:

Innvendige overflater:

På gulv er det overflater av parkett og belegg. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater. Åpen trapp i tre mellom etasjene.

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

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette 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.
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje samt via radiatorer i 2. etasje.
- 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 TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Vinylbelegg på gulv med vannbåren varme. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak Våtrommet fungerer med dette avviket. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forhold som har fått TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Mulighet å kjøpe parkeringsplass i garasjeanlegget.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP1712226

### **Radonmåling**

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

## Diverse

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

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 gulvvarme i 1. etasje samt via radiatorer i 2. etasje. Det er installert måler i hver bolig slik at forbruk for fjernvarme faktureres hver bolig månedsvis.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.



**Eiendomsskatt**

Kr 5 417

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info formuesverdi**

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

**Andre utgifter**

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

Det er fjernvarme tilknyttet bolig. Det er installert måler i hver bolig slik at forbruk for fjernvarme faktureres hver bolig månedsvis via Lyse energi.

**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**

77/1696

**Felleskostnader inkluderer**

Forretningsførsel, revisjon, stell av felles eiendom, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold samt andre driftskostnader. Forbruk vannbåren varme faktureres hver enkelt etter eget forbruk.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 181

**Andel fellesformue**

Kr 5 022

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Nøklebytunet

**Organisasjonsnummer**

928037215

**Om sameiet**

Styret skal behandle søknad fra seksjonseiere som ønsker montering av solskjerming / persienner / screens. Montering må skje etter info. og instruks fra styret og etter en samlet plan for Sameiet. Ref. Vedtektene punkt 4.

Styret skal behandle søknad fra seksjonseiere som ønsker montering av varmpumpe. Montering må skje etter info. og instruks fra styret.

Styret skal behandle søknad fra seksjonseiere som ønsker montering av Entretak foran ytterdør Montering / oppsett må skje etter info. og instruks fra styret og etter en samlet plan for Sameiet. Ref. Vedtektene punkt 4.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhånds søknad og samtykke fra styret, herunder montering av utvendig markise/utvendig persienner, utvidelse av terrassem oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser eller lignende. Monteringer som nevnt skal skje etter en samlet plan for sameiet. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybridbiler i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Parkeringsplassene og bad kan ikke uten styrets samtykke leies ut til personer eller selskaper utenfor sameiet.

Se husordensregler og vedtekter for sameiet vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon og bestemmelser.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Sameiet hadde et årsresultat for 2022 på kr. 188.671,-

#### **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Fram-Forvaltning AS;

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 205, bruksnummer 52, seksjonsnummer 3 i Fredrikstad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/205/52/3:

15.03.2024 - Dokumentnr: 1223789 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Jal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 898 489 582

Elektronisk innsendt

23.09.2021 - Dokumentnr: 1181680 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 77/1696

15.04.2024 - Dokumentnr: 1319776 - Reseksjonering

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 77/1696

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for oppføring av boligblokker datert 26.07.2023

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.07.2023.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 1016 Forlengelse av Tomteveien til Kampenveien med mer, med gjeldende bestemmelser. Formål: 140 Frisiktsone, 1113 Boligbeb. Boligblokkbebyggelse og 2015 Gang og sykkelveg. Godkjent/vedtatt 22. mars 2012.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023- 2023 med formål/Hensyns sone: 1001 Bebyggelse og anlegg og 310 Ras og skrefvare H310:

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

Eiendommen ligger i et radon utsatt område. Aktsomhets grad for radon på eiendommen: Usikker aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgave.



### **Adgang til utleie**

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

Boligen er i dag utleid for kr. 14.000 per måned. Hver av partene kan kreve husleien regulert en gang i året etter konsumprisindeksen. Varmtvann og varme er inkludert i leiesummen. Det er avtalt depositum som tilsvarer 3 måneders leie. Leieforholdet startet 01.03.2023. Husleieavtalen utløper uten oppsigelse 3 år etter at avtalen er inngått jfr. Husleieloven §9-3. I denne perioden kan husleieavtalen fra hver av partene ikke sies opp før 1 år - deretter med 6 måneders varsel. Oppsigelsestiden går til utløpet av en kalendermåned. Leieforholdet følger eiendommen ved salg. For øvrig gjelder husleielovens bestemmelser. Opplysningene over er ikke uttømmende, ta kontakt med megler for mer informasjon og leiekontrakt.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

#### Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

89 190,- (Omkostninger totalt)

3 079 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 101 690

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklæring  
Kommunale opplysninger og tegninger  
Seksjonering  
Opplysninger fra forretningsfører/sameiet

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 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 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12950,- oppgjørshonorar kr 8250,- inntekt kommunale opplysninger kr. 5500,-, Inntekt markedspakke kr. 24.950,-, Inntekt søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1500,- og visninger per stk. kr 2800, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43.750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 240,-. Utleggene omfatter utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. 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**

Jens August Larsen



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

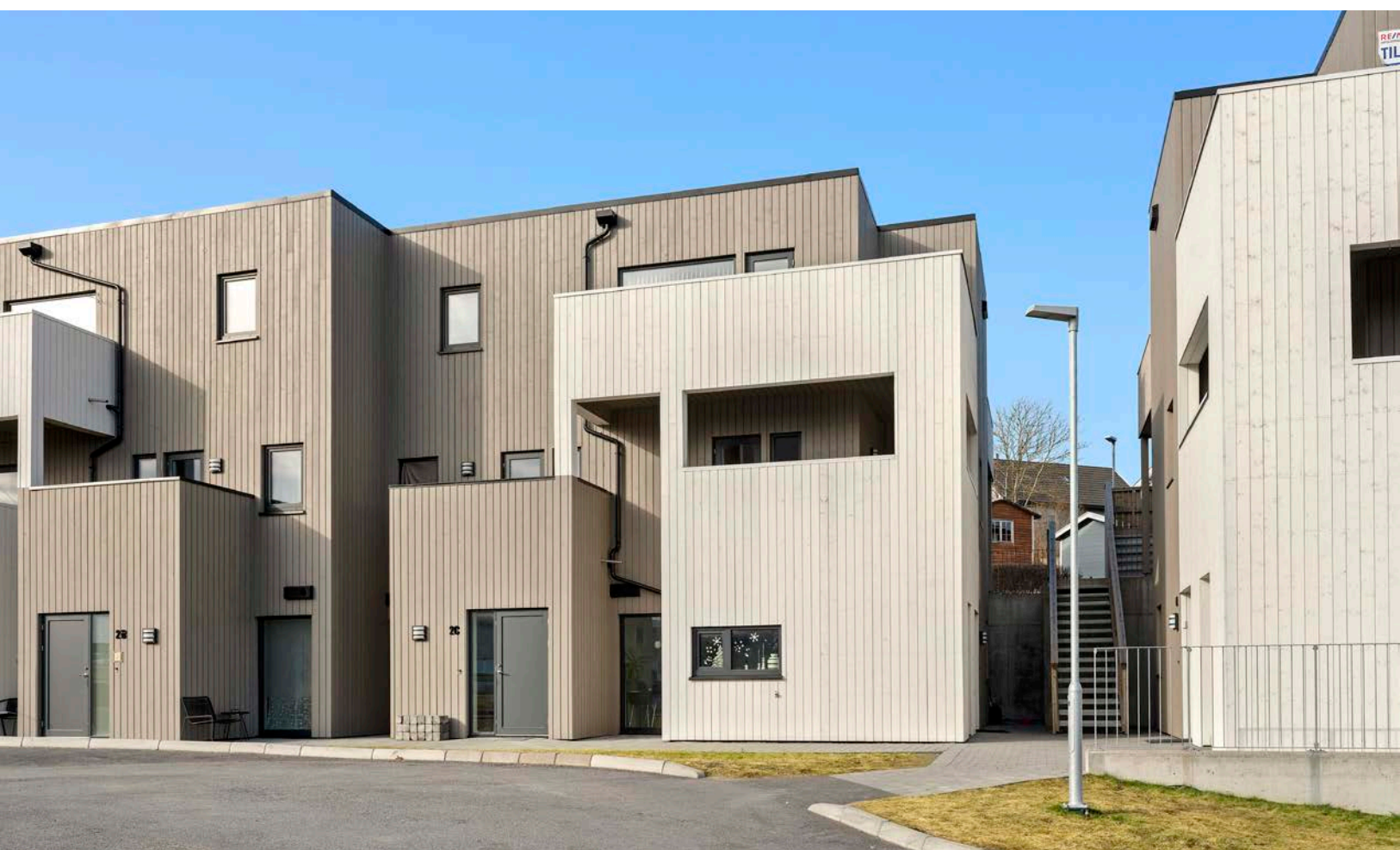
**Ansvarlig megler**

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

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11  
1607 FREDRIKSTAD  
Tlf: 693 66 940

**Salgsoppgavedato**

23.05.2024







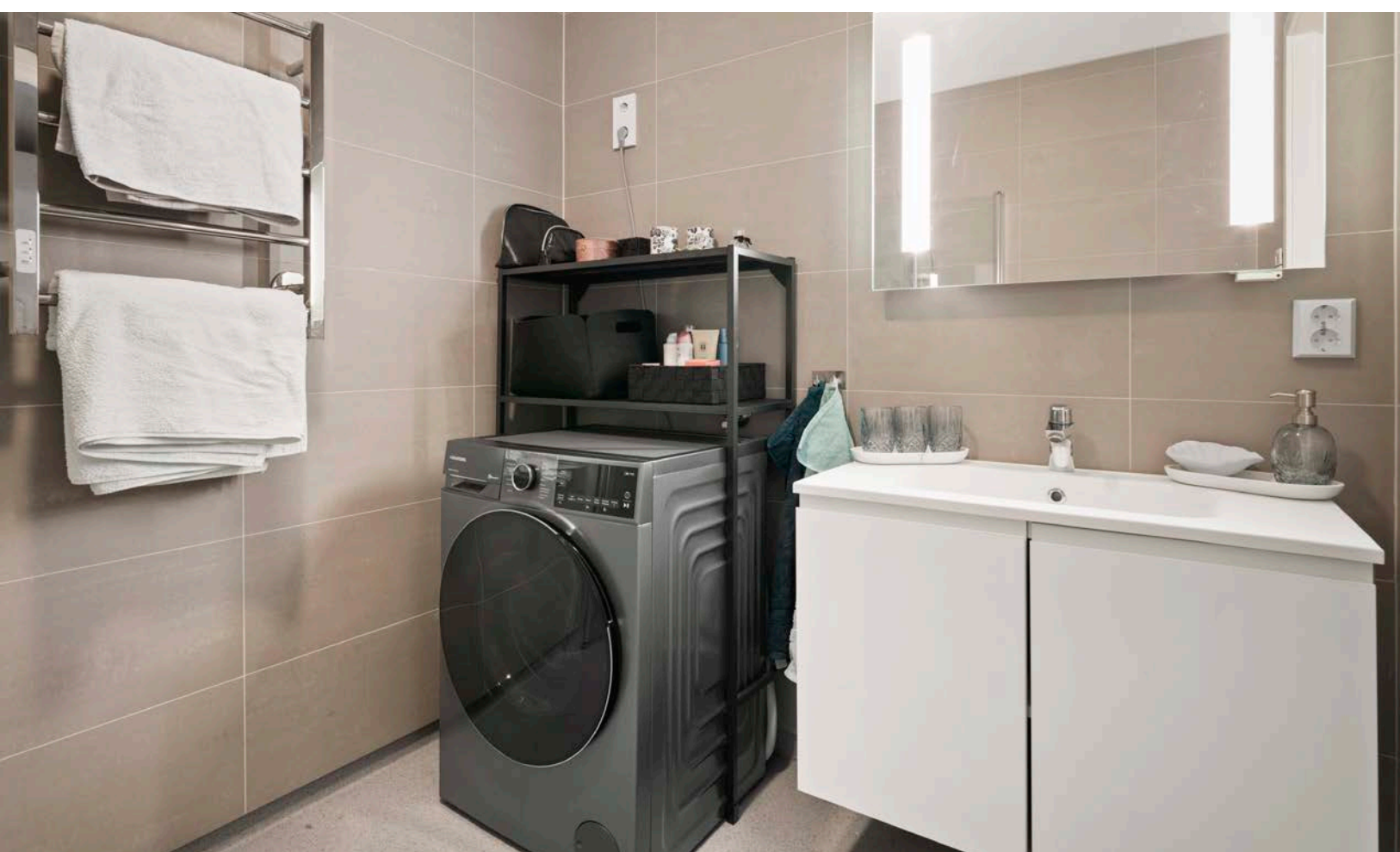


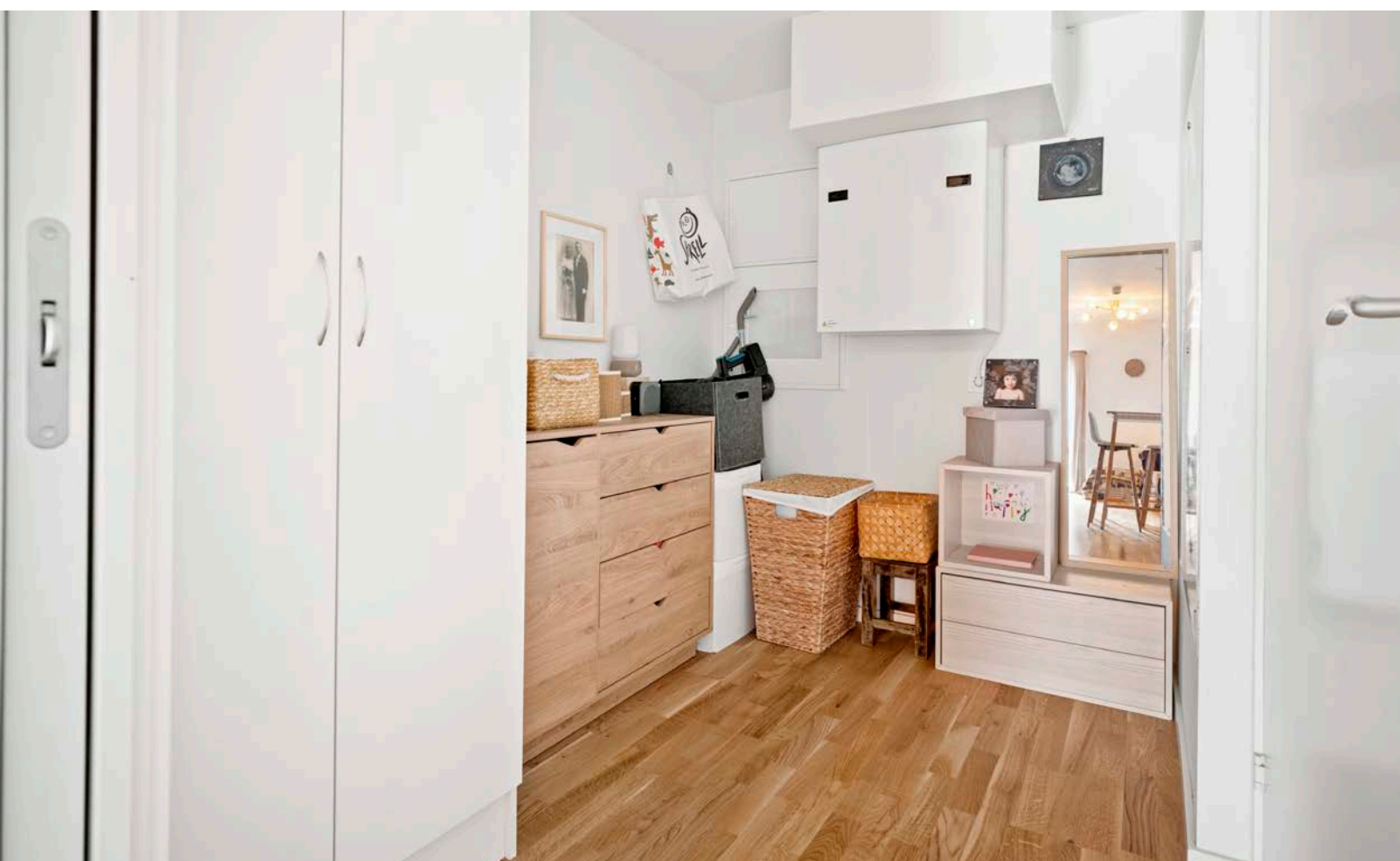








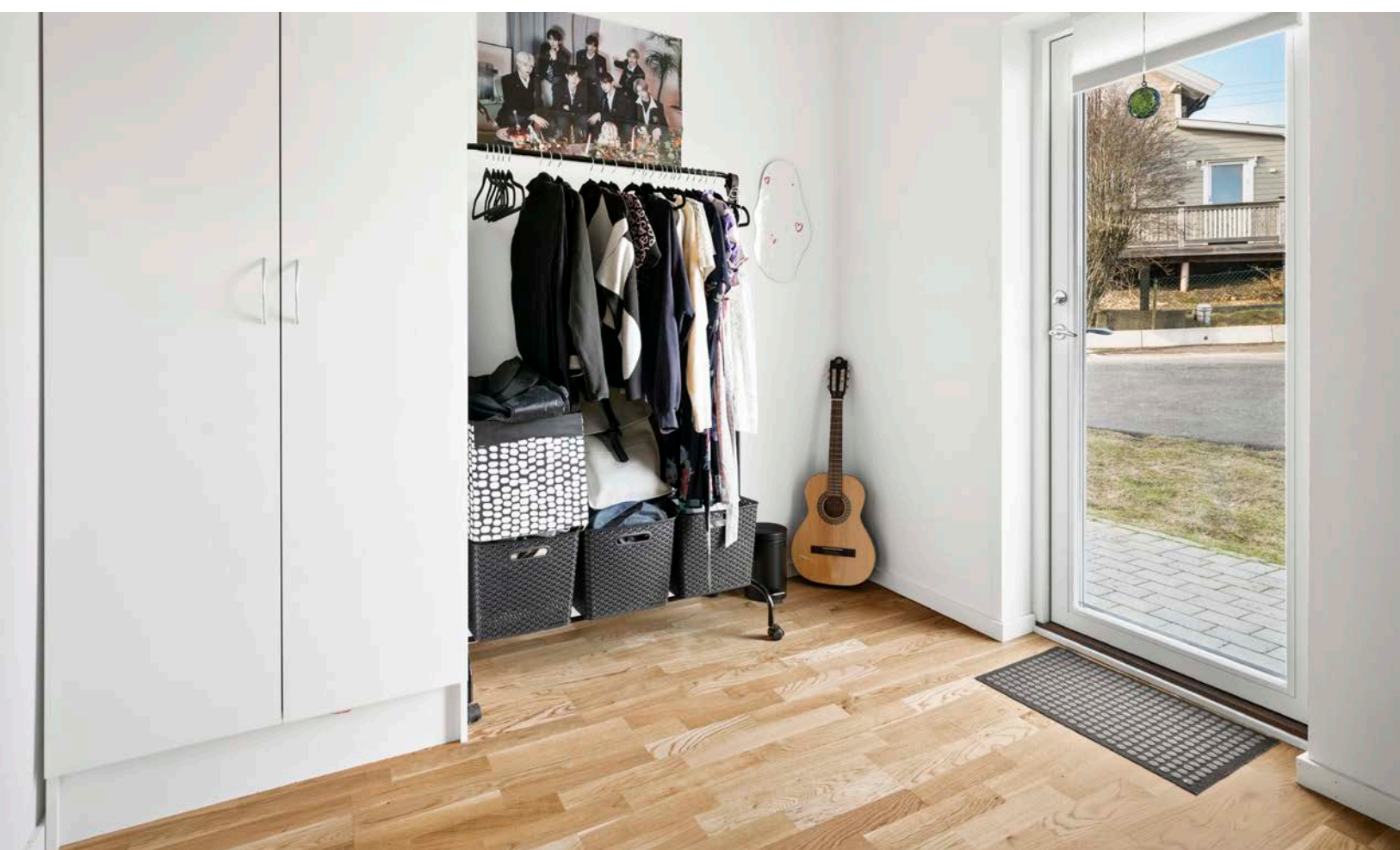




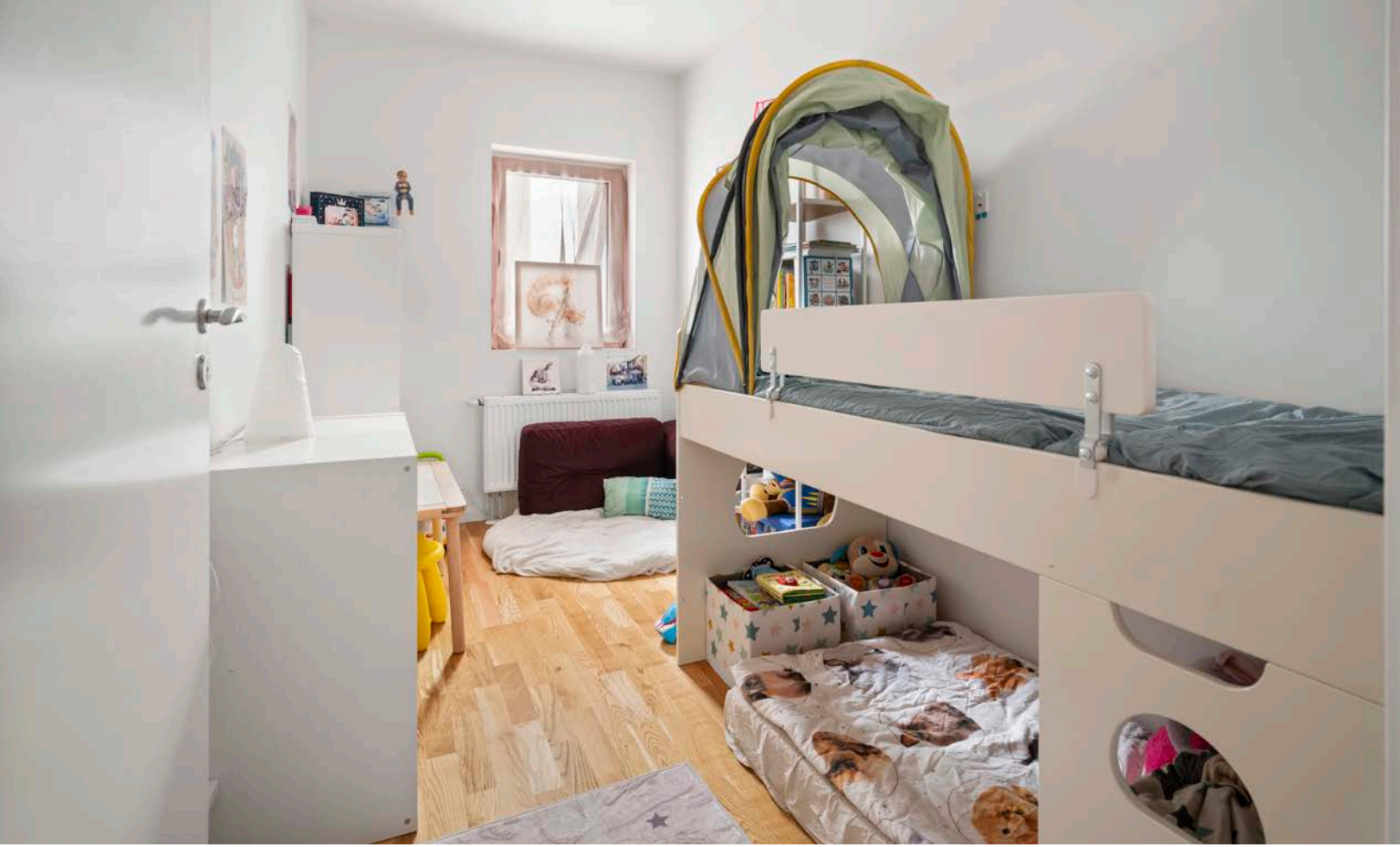


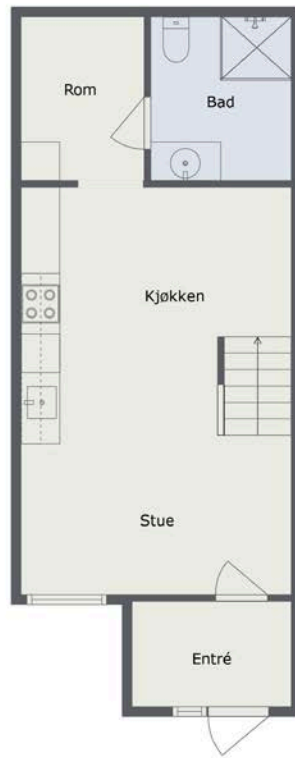












Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Tomteveien 2 C, 1618 FREDRIKSTAD

🏠 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 205, bnr. 52, snr. 3

**Areal (BRA): Selveierleilighet 82 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 06.03.2024

Rapportdato: 14.03.2024

Oppdragsnr.: 13784-2859

Referansenummer: JI8001

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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



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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2022.  
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Seksjonen disponerer egen utvendig bod på 5 kvm.  
Egen parkeringsplass i parkeringskjeller medfølger.

Standarden er meget 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.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2022

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og belegg.  
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.  
I tak er det slettmalte flater.  
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

### VARMEKILDER

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje samt via radiatorer i 2. etasje.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

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

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.  
Avløpsrør av plast.  
Balansert ventilasjonsanlegg.  
Vannbåren gulvvarme i 1. etasje samt via radiatorer i 2. etasje.  
Sikringskap med automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

Selveierleilighet				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	41	0	0	41
2. etasje	36	0	0	36
Utvendig bod	0	5	0	5
<b>Sum</b>	<b>77</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>82</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

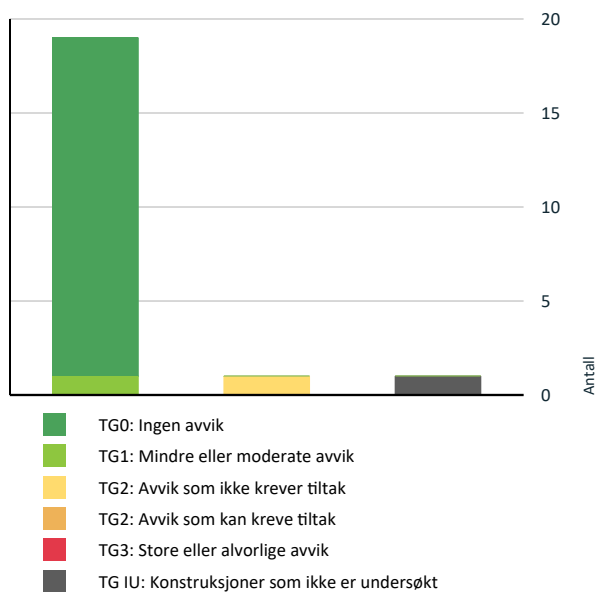
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

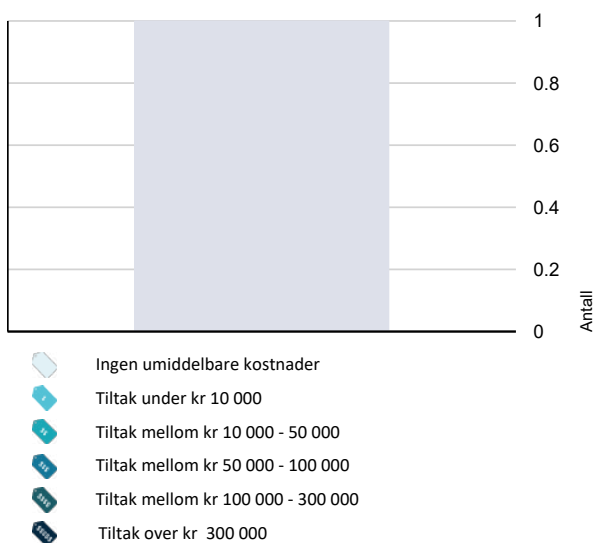
#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### ! TG 0 Vinduer

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



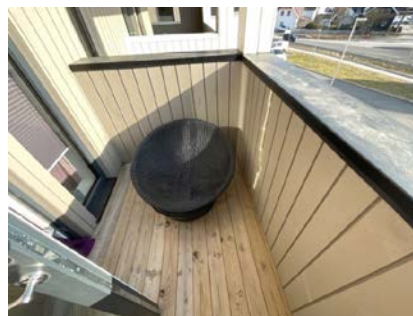
### ! TG 0 Dører

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



### ! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra det ene soverommet er det adgang til altan på 4 kvm.  
Rekkverkshøyde er målt til ca. 117 cm og er innenfor dagens krav.



## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

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

Kun enkelte bruksmerker.

### ! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate til mark i 1. etasje.  
Etasjeskillere av tre.

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

### ! TG 0 Radon

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

### ! TG 0 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Rekkverk og håndløper er montert i henhold til forskrifter.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med vannbåren varme. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren varme.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Sanitærutstyr og innredning

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

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

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



### TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som 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 utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.



### TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje samt via radiatorer i 2. etasje.



### TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. 12 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

Nytt el-anlegg med garanti.



## TG 0 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 er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og bodar som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## 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.

## 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.

## 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.

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	41			41		
2. etasje	36			36	4	
Utvendig bod		5		5		
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>5</b>			<b>4</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Utvendig bod		Bod	

## 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?

*Kommentar:* Ifm med oppføring av bygget.

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	77	0

#### Kommentar

Selveierleilighet  
P-rom i 1. etasje - 41 kvm  
P-rom i 2. etasje - 36 kvm

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2024	Erik Pedersen Leietaker	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	205	52		3	3618 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

#### Adresse

Tomteveien 2 C

#### Hjemmelshaver

Tomteveien 2 4 6 AS

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten ligger i nyoppført boligprosjekt i Nøklebytunet på Lisleby, ca. 4,5 km fra Fredrikstad sentrum. Et rolig og godt etablert boområde. I nærområdet finner du Glommastien, en idyllisk gang- og sykkelvei som følger elvens løp mellom Sarpsborg og Fredrikstad. Like i nærheten har du et bredt tilbud som dekker dine daglige behov, med kort vei til skoler, dagligvare, bussholdeplass, aktivitetssenter/klatreparke/turnhall, turområder, idrettsanlegg og handels-områder ved Østfoldhallene. Fergeleiet med gratis ferje til Sellebakk ligger kun 100 meter unna.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Fellestomten er pent opparbeidet med asfalterte gangveier og det er planert rundt med plenarealer.

#### Byggemåte

Bygningen er oppført av bærekonstruksjoner av tre, dog er yttervegg bak mot terreng i plan 1 utført i betong, sparklet og malt. Etasjeskillere i tre. Fasadene er bygget opp som isolerte stendervegger, kledd med tre-bekledning. Flate tak er stålplatekonstruksjon (TRP), isolert med tekket overflate. Utvendige nedløp. Vinduer og altandør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/JI8001>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1111240023	
<b>Selger 1 navn</b>	
Cato Jansen	
<b>Gateadresse</b>	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Tomteveien 2-4-6 as
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 111124-0023

## 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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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

Beskrivelse

Rapport av takstmann som følger salget

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 111124-0023

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
cato jansen	5d1657d9552a68445017e81 afad79ee178bea72f	14.03.2024 12:27:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 111124-0023

- 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>

**Aktiv Fredrikstad og Hvaler**

E-post: marius.martin.myhren@aktiv.no

**Solibo AS**

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:****Sameiet Nøklebytunet**

15.02.2024

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 15.02.2024

<b>Boligselskap:</b>	Sameiet Nøklebytunet
<b>Organisasjonsnr:</b>	928 037 215
<b>Gnr./bnr:</b>	205 / 52
<b>Eier(e):</b>	Tomteveien 2-4-6 AS
<b>Seksjonsnr:</b>	3
<b>Adresse:</b>	Tomteveien 2C, 1618 Fredrikstad

<b>Boligselskapets hjemmeside:</b>	<a href="http://home.solibo.no/hp/noklebytunet/">home.solibo.no/hp/noklebytunet/</a>
<b>Kontakt skjema til styret:</b>	<a href="http://home.solibo.no/hp/noklebytunet/kontakt">home.solibo.no/hp/noklebytunet/kontakt</a>

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/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.
- **Forsikringselskap:** If Skadeforsikring, avtalenr. SP1712226
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Førr.fører er ikke kjent med fordeling av parkeringsplasser.

**Lånekostnader:** Ingen felles lån

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.181,- pr. md.

**Felleskostnadene inkl:**

Forretningsførsel, revisjon, stell av felles eiendom, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold samt andre driftskostnader.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023:**

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 5 022	kr -

**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: 0,- ink mva.

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

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS/Fram Forvaltning**

# Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Nøklebytunet

---

Møtedato: tirsdag, 21. mars 2023  
Møtetidspunkt: Klokken 18:00  
Møtested: FRAM Forvaltning, Jens Wilhelmsens gate 3, Kråkerøy

Forretningsfører Fram Forvaltning AS, ble representert ved Lise Bolstad

---

## 1. Konstituering

### a. Valg av møteleder

Som møteleder ble Lise Bolstad foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### b. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Lise Bolstad foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Cato Haugen foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### c. Registrering av stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketter/registrering og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er representert

Antall 9 stemmeberettigede

Antall 0 fullmakter

**Vedtak:** Godkjent

### d. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 2. Årsrapport

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

### Årsregnskap

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat pr. 31.12.2022 på kr. 188.671,- overføres til annen egenkapital..

**Vedtak:** Godkjent

### 3. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 21.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

---

### 4. Valg av tillitsvalgte

#### a. Valg av styremedlem

Mohamed Khashab ble foreslått som styremedlem for 2 år

**Vedtak:** Godkjent

#### b. Valg av varamedlem

Pernille Fallang ble foreslått som varamedlem for 1 år

**Vedtak:** Godkjent

#### Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder	Herman Wehler Wenneberg	På valg: 2024
Styremedlem	Zeljko Bozovic	På valg: 2024
Styremedlem	Mohamed Khashab	På valg: 2025
Varamedlem	Pernille Fallang	På valg: 2025

### 5.a Varmepumpe montering

Forslagsstiller: Seksjonseiere

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å behandle søknad fra seksjonseiere som ønsker montering av varmepumpe.

Montering må skje etter info. og instruks fra styret.

**Vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt til å behandle søknad fra seksjonseiere som ønsker montering av varmepumpe.

Montering må skje etter info. og instruks fra styret.

Godkjent



## 5.b Solskjerming / persienner

Forslagsstiller: Seksjonseiere

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å behandle søknad fra seksjonseiere som ønsker montering av solskjerming / persienner / screens.

Montering må skje etter info. og instruks fra styret og etter en samlet plan for Sameiet. Ref. Vedtektene punkt 4.

**Vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt til å behandle søknad fra seksjonseiere som ønsker montering av solskjerming / persienner / screens.

Montering må skje etter info. og instruks fra styret og etter en samlet plan for Sameiet. Ref. Vedtektene punkt 4.

Godkjent

## 5.c Entretak (foran ytterdør)

Forslagsstiller: Seksjonseiere

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å behandle søknad fra seksjonseiere som ønsker montering av Entretak foran ytterdør

Montering / oppsett må skje etter info. og instruks fra styret og etter en samlet plan for Sameiet. Ref. Vedtektene punkt 4.

**Vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt til å behandle søknad fra seksjonseiere som ønsker montering av Entretak foran ytterdør

Montering / oppsett må skje etter info. og instruks fra styret og etter en samlet plan for Sameiet. Ref. Vedtektene punkt 4.

Godkjent

#### **5.d Felles område**

Forslagsstiller: Seksjonseiere

Forslag til vedtak:

Styret vil be seksjonseierne om å komme med forslag / innspill til tiltak på forskjønnelse av felles uteområder.

**Vedtak:** Godkjent

#### **5.e Avtale med Fredrikstad brann- og redningskorps (kopi av nøkler)**

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak:

Saken ble en informasjonssak og hvilke tiltak som skal gjøres ifbm. brannvarsling. Styret sender eget info.skriv om dette til alle seksjonseiere.

**Vedtak:** Tas til etterretning

**Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:**

**Møteleder og protokollfører er Lise Bolstad**

\_\_\_\_\_

**Protokollvitne er Cato Haugen**

\_\_\_\_\_

## Protokoll Sameiet Nøklebytunet.pdf

Navn

**Bolstad, Lise**

Dato

**2023-03-27**

Navn

**Haugen, Kato Bøe**

Dato

**2023-03-27**

Identifikasjon

 Bolstad, Lise

Identifikasjon

 Haugen, Kato Bøe



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



**SOLIBO**  
Forenkler styrets hverdag og  
øker boligsektorens verdier



# Ordinært årsmøte

---

Sameiet Nøklebytunet

22. mars 2023





**SOLIBO**  
Forsvarer styrets handling og  
eller boligseksjonens vedtaker



Sameiet Nøklebytunet  
Org.nr 928 037 215

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### **FYSISK MØTE**

Styret har besluttet at årsmøtet skal gjennomføres ved fysisk møte.

Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Vel møtt!



**SOLIBO**  
Forsvarer styrets handling og  
åttår boligsektors verdier



Sameiet Nøklebytunet  
Org.nr 928 037 215

Til seksjonseiere i Sameiet Nøklebytunet

## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Møtet gjennomføres som et fysisk møte.

**Møtedato: 22.03.2023**  
**Tidspunkt: 18:00**  
**Sted: FRAM Forvaltning sine lokaler, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy**

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av protokollfører og protokollvitne
- c) Registrering av avgitte stemmer
- d) Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

#### **2. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP**

#### **3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

#### **4. VALG AV TILLITSVALGTE**

- a) Valg av 1 styremedlemmer
- b) Valg av 1 varamedlemmer

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

- a) Varmepumpe montering
- b) Solskjerming/ persienner
- c) Entretak (foran ytterdør)
- d) Felles område
- e) Avtale med Fredrikstad Brann og redningskorps (kopi av nøkler)



## ÅRSRAPPORT 2022

### Styrets sammensetning

Styreleder	Herman Wehler Wenneberg	På valg:	2024
Styremedlem	Zeljko Bozovic	På valg:	2024
Styremedlem	Cato Jansen	På valg:	2023
Varamedlem	Pernille Fallang	På valg:	2023

### Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: [post@framforvaltning.no](mailto:post@framforvaltning.no)

Fakturadresse post: Sameiet Nøklebytunet  
c/o Fram Forvaltning  
Jens Wilhelmsens gate 3  
1671 Kråkerøy

Det oppfordres til å benytte EHF ved sending av faktura.

### Forretningsfører

Navn: FRAM Forvaltning AS  
Telefon: +47 69 14 70 70  
Epost: [post@framforvaltning.no](mailto:post@framforvaltning.no)

### Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

### Forsikring

Forsikringselskap: IF Skadeforsikring NUF  
Polisnummer: SP1712226

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



### **Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **Opplysninger om styrets arbeid i perioden**

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

- Styret har hatt jevnlig dialog og diskutert følgende tiltak
- I verk satt tiltak med advokatene Lykkeberg, får juridisk bistand til reklamasjoner på felles omeråder.
- Hatt opplæring med brannsystemet via hedengren, gjennom gang med møte plass og system restet ved eventuelt en alarm.
- Følgene ny avtaler som er inngått :
  - Viken Heis
  - Snømåking
  - Lyseenergi – fjernvarme måling
- Vi har satt tiltak mot avfalls problem, lagt inn rutiner og satt opp kamera. Har også tilført 2nye papp dunker og 1 ny vanlig avfalls dunk

**SAMEIET NØKLEBYTUNET**  
**Resultatregnskap 2022**

	Noter	Regnskap fra 09.11.2021 til og med 31.12.2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde sameieiekostnader	2	789 993	708 037	738 020
Andre inntekter - Ladeinntekt		21 352	0	0
Oppstartskapital 21 à 5.000		105 000	0	0
Ekstraordinær oppstartskapital 21 à 6.000		126 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 042 345</b>	<b>708 037</b>	<b>738 020</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Styrehonorar	3	0	0	0
Personalkostnader	3	0	0	0
Revisjonshonorar		0	3 900	3 900
Forretningsførerhonorar		54 570	46 620	46 620
Felles strøm		71 822	20 000	20 000
Avsetning vedlikeholdsfond		25 000	25 000	25 000
Fjernvarmekostnader		319 491	285 000	315 000
Vann og avløp		91 045	125 000	125 000
Renovasjon		24 329	25 500	25 500
Snøbrøyting		16 500	15 000	15 000
Stell av felles eiendom		0	50 000	50 000
Honorar juridisk bistand og konsulent bistand	4	72 719	0	0
Bygningsforsikring		67 234	58 500	58 500
Serviceavtaler		24 879	0	0
Fiberaksess		14 896	0	0
Drift og vedlikehold		28 588	25 000	25 000
Andre driftskostnader	5	46 254	28 500	28 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>857 327</b>	<b>708 020</b>	<b>738 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>185 018</b>	<b>17</b>	<b>0</b>
Finansinntekter		3 653	0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>3 653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>188 671</b>	<b>17</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital		188 671		



## SAMEIET NØKLEBYTUNET

### Balanse 2022

Noter Fra 09.11.2021 -  
til og med 31.12.2022

#### EIENDELER

##### Fordringer

Restanser sameieknstnader		38 208
Forskuddsbetalt til leverandør		18 787
Annen kortsiktig fordring		3 405
<b>Sum fordringer</b>		<b>60 400</b>

##### Bankinnskudd og kontanter

Bankinnskudd	7	340 388
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>340 388</b>

**Sum eiendeler** 400 789

#### EGENKAPITAL OG GJELD

##### Egenkapital

Annen egenkapital	6	188 671
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>188 671</b>

##### Gjeld

##### Avsetning for forpliktelser

Avsetning til vedlikeholdsfond	7	25 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>25 000</b>

##### Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalte sameieknstnader		2 748
Leverandørgjeld		65 223
Annen gjeld ( oppstartskapital utbygger)		15 000
Annen kortsiktig gjeld		104 147
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>187 118</b>

**Sum egenkapital og gjeld** 400 789

Behandlet og godkjent av styret: 02.1.03 2023

Cato Jannen Hørmann  
Styrets signatur

Zeljko Bozovic

## SAMEIET NØKLEBYTUNET

Noter

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Sameieekostnader inntektsføres månedlig.

### Note nr. 2 - Innkrevde sameieekostnader

Sameieekostnader	789 993
<b>Sum innkrevde sameieekostnader</b>	<b>789 993</b>

### Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

#### Lønnskostnader

Lønn/honorar	0
Arbeidsgiveravgift	0
Pensjonskostnader	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0
<b>SUM</b>	<b>0</b>

Sameiet har ingen ansatte.

### Note nr. 4 - Honorar konsulenter

Det har blitt kostnadsført juridisk bistand på kr. 19.125,- for år 2022

Arbeidet er utført av Advokat Helge Gasser.

Det har blitt kostnadsført konsulent bistand på kr. 53594,- for år 2022.

Arbeidet er utført av Veridian Analyse

### Note nr. 5 - Andre driftskostnader

Det er bokført kr. 46.254,- som andre driftskostnader i år 2022.

Det er bl. annet postkassestativ, strøkasse, vannslager, skilt, snøskuffer, feieekost, nøkler, brukerretegheter, bankgebyr etc.

### Note nr. 6 - Egenkapital

<b>Annen egenkapital 01.01.</b>	<b>0</b>
Årets resultat	188 671
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>188 671</b>

### Note nr. 7 - Disponible midler

<b>Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>0</b>
Årets resultat	188 671
Avsetning fremtidig vedlikeholdsfond	25 000
<b>Sum disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>213 671</b>



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

Til årsmøtet i Sameiet Nøklebytunet

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nøklebytunet som viser et overskudd på NOK 188 671. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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





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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 6. mars 2023  
**Solhøi Revisjon AS**

Lars M. Snopestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

### 3. Godtgjørelse til styret

#### Forslag til vedtak:

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode.  
Styret vedtar intern fordeling.

### 4. Valg av tillitsvalgte

- a. Valg av 1 styremedlemmer
- b. Valg av 1 varamedlemmer

### 5a. Varmepumpe montering

#### Forslagstiller:

Seksjonseier

### 5b. Solskjerming/ persiener

#### Forslagstiller:

Seksjonseier

]

### 5c. Entretak (foran ytterdør)

#### Forslagstiller:

Seksjonseier

### 5d. Felles område

#### Forslagstiller:

Seksjonseier





Sameiet Nøklebytunet  
Org.nr 928 037 215

## 5e. Avtale med Fredrikstad brann- og redningskorps (kopi av nøkler)

### Forslagstiller:

Styret









**SOLIBO**  
Forsikrer styrets handling og  
eier boligseiersrettigheter



Sameiet Nøklebytunet  
Org.nr 928 037 215

## FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
<b>Eiers navn</b>	_____
<b>Signatur</b>	_____
<b>*Medeiers navn</b>	_____
<b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>	_____ <b>**Leilighetsnr.</b> _____
<b>Epost</b>	_____
<b>Dato</b>	_____ <b>Sted</b> _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
<b>Fornavn</b>	_____
<b>Etternavn</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Telefon.</b>	_____
<b>Møtedato</b>	_____



# VEDTEKTER FOR SAMEIET NØKLEBYTUNET

## 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameie Nøklebytunet.

Sameiet består av eiendommen gnr 205, bnr 52, snr 1 - 21 i Fredrikstad kommune.

Sameiet består av 21 boligeierseksjoner.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, eventuelle tilleggsdel og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjonerings. Det samme gjelder fellesarealer.

Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier (areal eksklusive balkonger/terrasser og bod utenfor leiligheten).

## 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

## 3. Eierskifte

Bruksenhetene er fritt omsettelige, men ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

## 4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Gjesteparkeringsplassene på sameiets fellesareal er ikke til sameiernes egen parkering, men til bruk for sameiernes gjester/besøkende.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder montering av utvendig markise/utvendig persienne, screens, utvidelse av terrasse, oppsetting/ending av utvendig skillevegg mellom terrasser eller lignende. Monteringer som nevnt skal skje etter en samlet plan for sameiet. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til 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 fellesarealer som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **5. Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på egen bruksenhet, fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, samt utbedring av tilfeldige skader. Vedlikehold av fellesarealene (herunder tomt) og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell, renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for sameiet. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

## **6. Rettslig rådighet**

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

## **7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, dog med de unntak som er nevnt nedenfor. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplasser mm, beliggende i felles parkeringskjeller skal fordeles mellom sameierne i forhold til det antall parkeringsplasser seksjonseier har bruksrett til.

Kostnader som belastes sameiet for drift og vedlikehold, herunder også forretningsførsel/revisjon, av felles grunneiendom skal fordeles mellom sameierne med like deler.

Følgende kostnader skal også fordeles mellom sameierne med lik del på hver sameier:

- TV (grunnpakke)
- Internett (grunnpakke)

Følgende kostnader skal belastes den enkelte sameier med beløp fremsatt av kommunen, enten ved direkte fakturering fra kommunen, eller med fordelt beløp tilsvarende krav fremsatt av kommunen:

- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter

Følgende kostnader skal fordeles via forretningsfører basert på sameierbrøk:

- Energi til varmt vann for oppvarming
- Forbruk av varmt tappevann

Eventuelle kostnader til drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg og innretninger som belastes sameiet, fordeles mellom sameierne i henhold til sameierbrøken.

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

## **8. Sameiernes ansvar utad**

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

## **9. Årsmøtet**

### **9.1 Årsmøtets myndighet**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

### **9.2 Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

### **9.3 Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9.4 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierne felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

#### **9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9.6 Årsmøte**

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseieren har rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom et flertall på årsmøtet gir tillatelse til det.

## **9.7 Møteledelse**

Styrelederen skal lede årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være sameier.

## **9.8 Opptelling av stemmer, flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

Hver bruksenhet har én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet (eierseksjonsloven §49) for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 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 sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- g) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## **9.9 Protokoll**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **10. Styret**

### **10.1. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fra tre til fem medlemmer etter årsmøtets beslutning.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer.



Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## **10.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## **10.3. Styrets oppgaver**

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

## **10.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

## **10.5 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret representerer sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom forøvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

## **11. Forretningsfører**

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

Det hører under styrets oppgaver å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi de instruks, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## **12. Inhabilitet**

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om saker som gjelder avtaler med seg selv eller ens nærstående, eller om sitt eget eller ens nærståendes ansvar i sameiet. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 16.

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

### **13. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **14. Regnskap og revisjon**

#### **14.1 Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

#### **14.2 Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

### **15. Panterett for sameiernes forpliktelser**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

### **16. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, i henhold til reglene i eierseksjonsloven § 39.

### **17. Felles grunneiendom og parkeringskjeller**

Hver sameier har fått tildelt bruksrett til parkeringsplass og bod i forhold til det antall som ligger til den enkelte bruksenhet, eller som måtte være ervervet ut over det som ligger til bruksenheten.

Parkeringsplassene og bodene er organisert som tilleggsdel til bruksenheten. Utbygger forestår førstegangs tildeling av bruksretter.

Parkeringsplass og bod kan ikke, uten styrets samtykke, leies ut til personer eller selskaper utenfor sameiet. Parkeringsplass og bod kan, ved enighet mellom sameierne, byttes internt i sameiet. Partene må sørge for reseksjonering dersom slikt bytte ikke skal være midlertidig. Partene er selv ansvarlig for kostnadene ved reseksjonering.

De sameierne som har fått tildelt bruksrett til HC - plass uten å ha et fysisk handikap som gjør en slik plass nødvendig, er forpliktet seg til å gi fra seg bruksrett til plassen dersom det er andre i sameiet som kan dokumentere behov for HC – plass. Den som krever en HC – plass basert på behov må selv ha bruksrett til annen parkeringsplass, og bytte bruksrett til denne med bruksretten til HC - plassen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass gjelder kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret tar imot, behandler og avgjør søknad om overtagelse av bruksrett til HC – plass.

Sameiet skal sørge for drift og vedlikehold av parkeringkjelleren. Sameiets kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som angitt i punkt 7.

#### **18. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo



# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 205/52/0/3

Eierrepresentant: Tomteveien 2-4-6 As

Regningsmottaker: Tomteveien 2-4-6 As

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	205	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	52	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300589044	Rekkehus	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		77

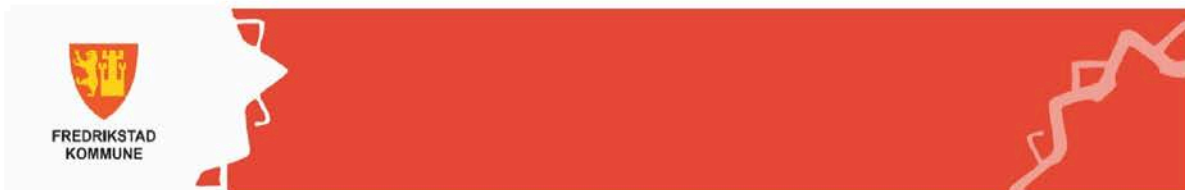
## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
TOMTEVEIEN 2-4-6 AS			1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	1 692 900,00 0/00	kr 3,20	01.04.2024	1/1	0	kr 5 417,00
						kr 5 417,00



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 16. februar 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 205 Bruksnr.: 52 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 3  
Adresse: Tomteveien 2C, 1618 FREDRIKSTAD

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

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

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

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





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

**Megleropplysninger**

Fredrikstad, 21.02.2024

**Til informasjon!**

Eiendom: 205/52/0/3 Tomteveien 2 C

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*

FBV- avd. Boligtilsyn

Fredrikstad Brann- og redning	Besøksadresse:	Tlf: 69 95 97 75
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no





BAY HANSEN BYGGESAK

Råkilveien 42  
1710 SARPSBORG

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b>	<b>Klassering</b>	<b>Dato</b>
	2020/9931-82-187342/2023-THORUY	205/52	26.07.2023

### Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**  
146/23

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

**Adresse: Tomteveien 2,4,6**  
**Eiendom 205/52**  
**Arbeidets art: Oppføring av boligblokker**

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

Det foreligger samsvarserklæring fra ansvarlig foretak Ingeniørfirmaet BIG AS hvor følgende fremgår:

Vi bekrefter at støttemuren mot nabo i vest i sin helhet er plassert på eiendom 205/52.

Etter innkomne nabomerknader valgte Virksomhet Regulering og byggesak med bistand fra kommunens oppmålingsavdeling likevel å prioritere tilsyn med plasseringen av oppførte støttemur/gjerde mellom Tomteveien 2,4,6 og Fjellstien 1. Resultat av tilsynet /kontrollmålingen ble følgende:

Hele muren er oppført inne på 205/52 sin eiendom. I sør har bakkanten av muren en avstand på ca. 19 cm til grensen mens den i nord har en avstand på ca. 17 cm til grensen.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.:                      Bankkonto: 5122 05 77000

**Din rett til å klage**

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hvilken endring du ønsker, og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

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

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Thomas Ruyter  
saksbehandler

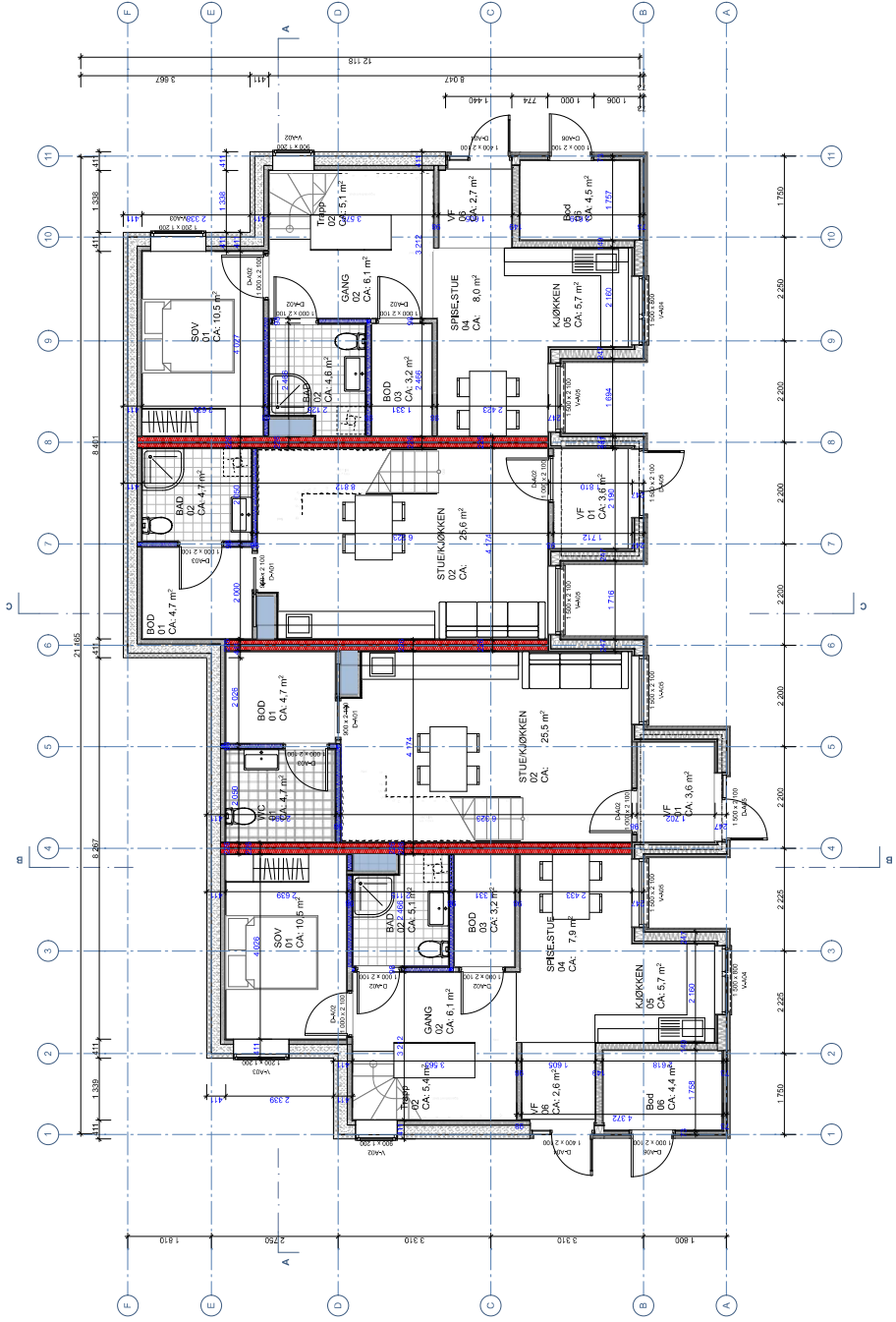
**Kopi til:**

Reidun Johanne Davidsen  
Håvard Kaspersen

Dr.Opsands Vei 26 A  
Fjellstien 1

1618 Fredrikstad  
1618 Fredrikstad

© Alle rettigheter tilhører utførende for ansøkeren. Kopiering eller bruk av disse tegningene er foruømt uten skriftlig samtykke



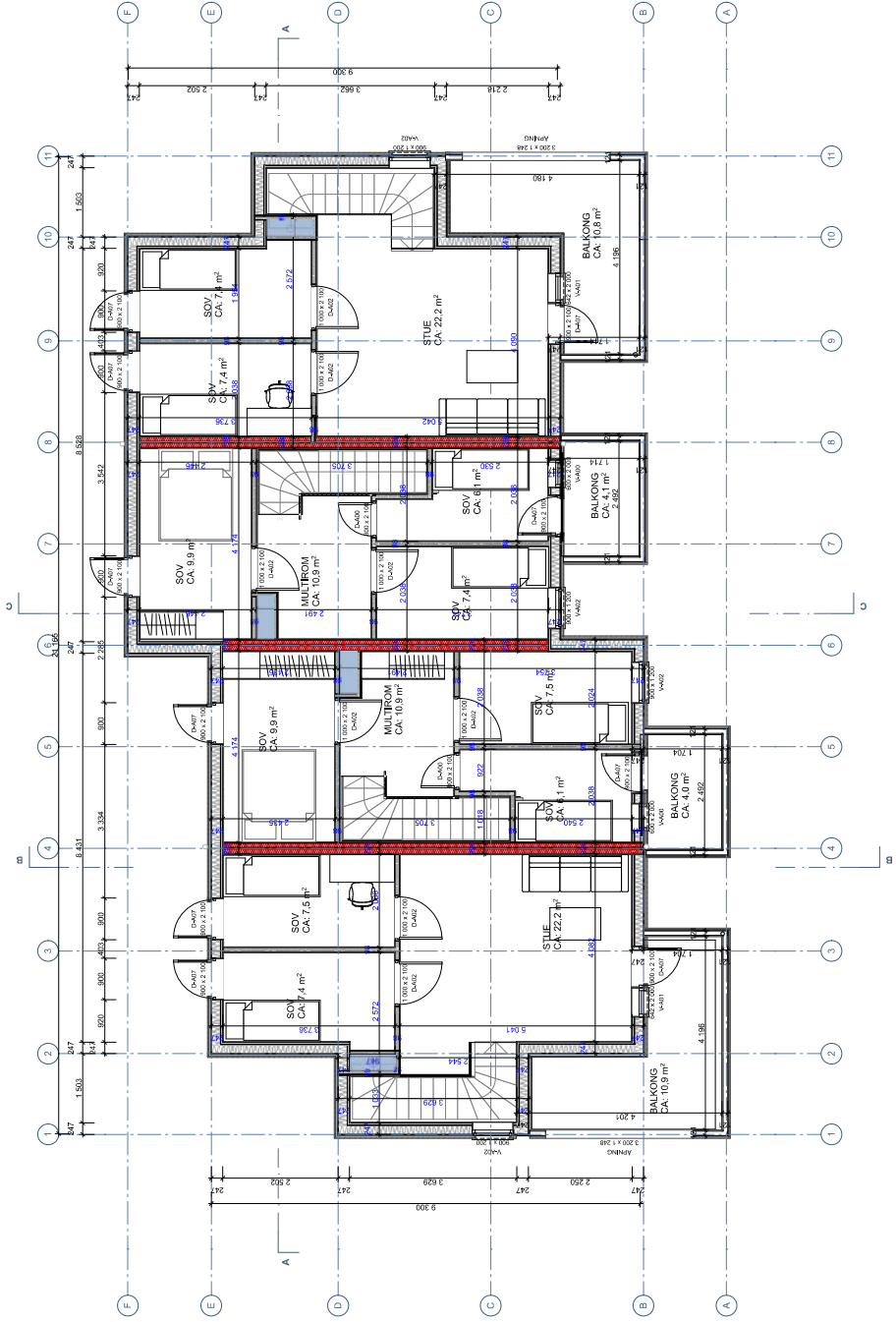
PLAN 1 1:100

1.

METER ARKITEKTUR AS  
 KRIFEGÅTEN 28 B  
 1632 GAMLE FREDRIKSTAD  
 Shirene Ljung - 4048600 -  
 shane@meter-aks.no

Panorama Firkated AS Cato Jansen - Drøpsdalen  
 TOMTEVEIEN 2A  
 1718 FREDRIKSTAD  
 97181000 - cato@jaka.no

PLAN 1  
 BYGG 1



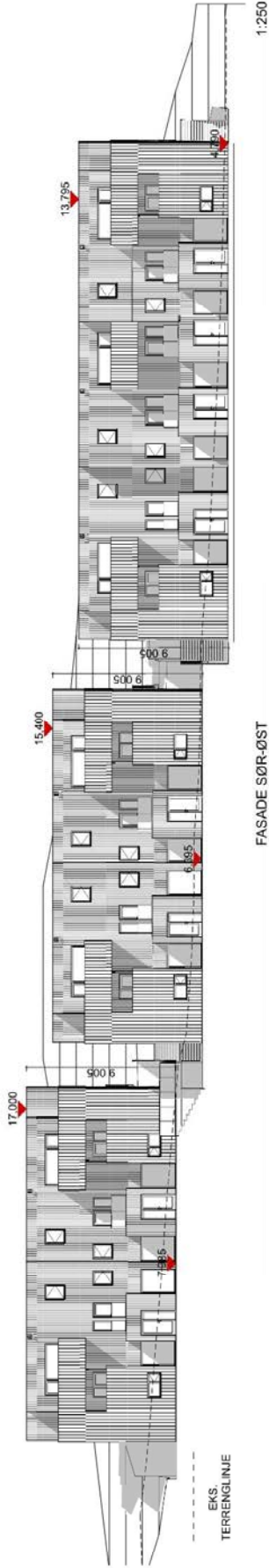
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er foruøkt uten skriftlig samtykke

PLAN 2  
BYGG 1

Panorama Firkirked AS Cato Janson  
Dr. Opsandsva  
TOMTEVEIEN 2A  
1718 FREDRIKSTAD  
1908 FREDRIKSTAD  
97181000 - cat@jaka.no

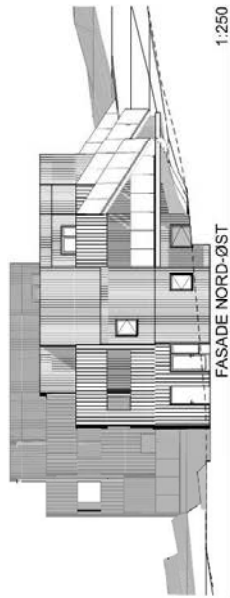
METER ARKITEKTUR AS  
KIRKEGATEN 28 B  
1632 GAMLE FREDRIKSTAD  
Shane Ljung - 4048600 -  
shane@meter-ks.no



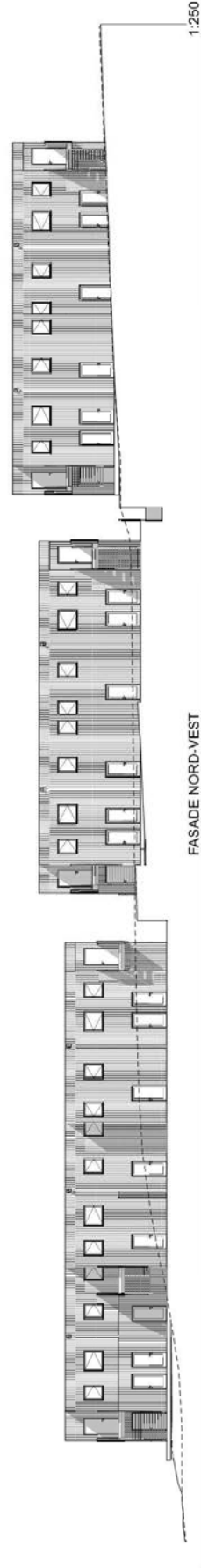


EKS.  
TERRENGLINJE

EKS.  
TERRENGLINJE

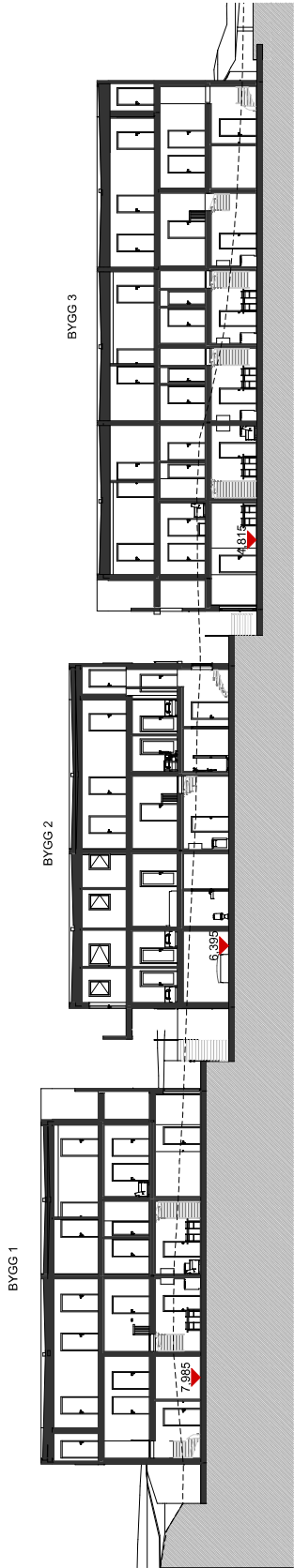


EKS.  
TERRENGLINJE

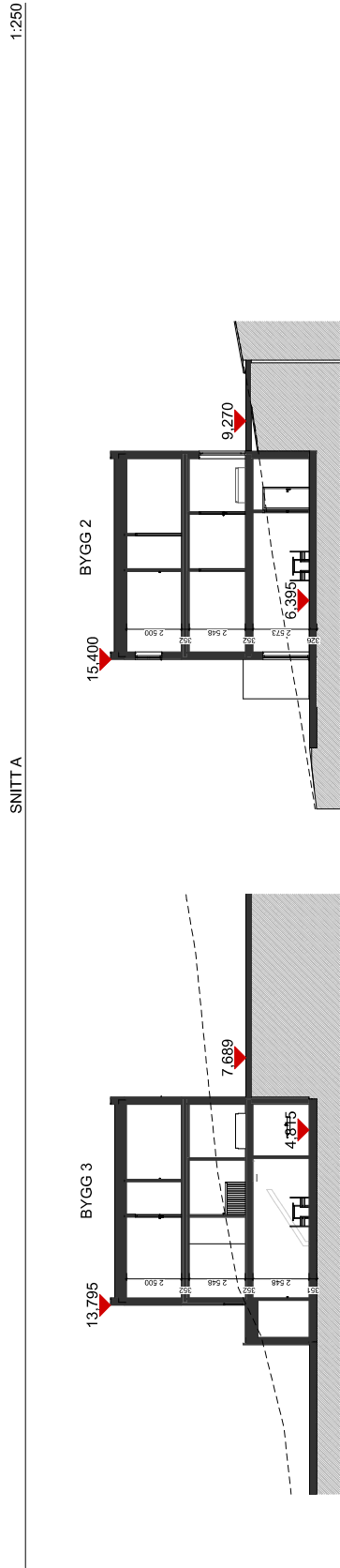




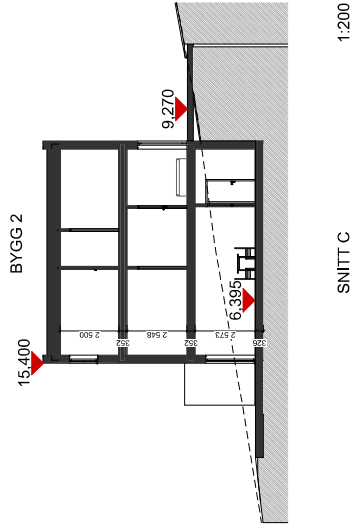
© Alle rettigheter tilhører utferende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er foruømt uten skriftlig samtykke



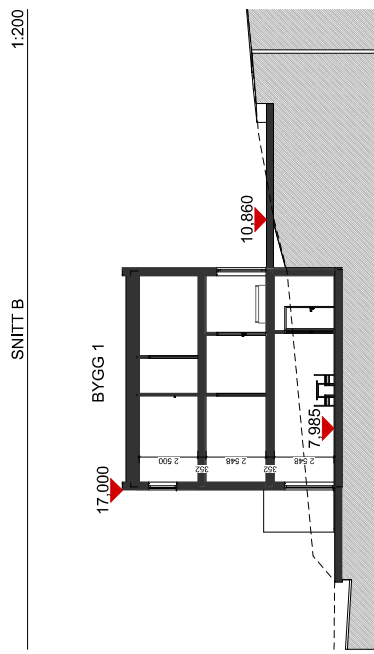
SNITT  
A-2-41-1



SNITT A  
1:250

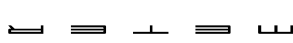


SNITT C  
1:200

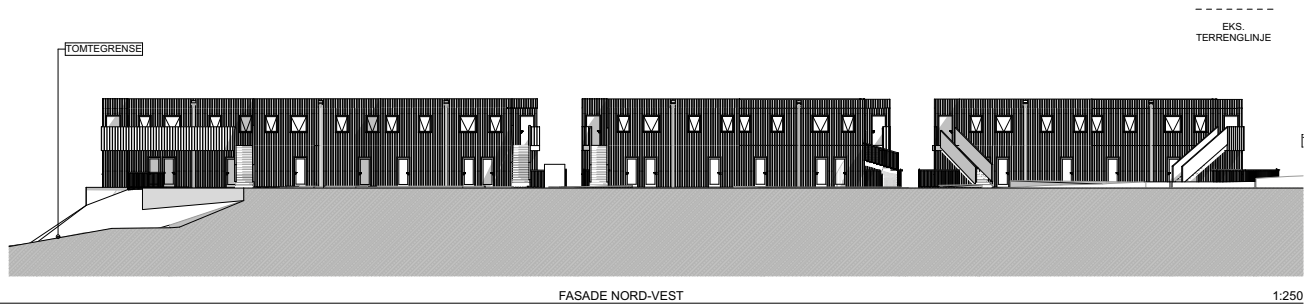
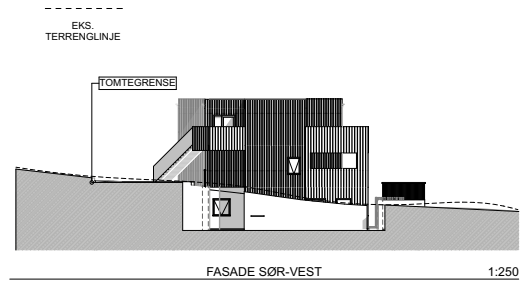
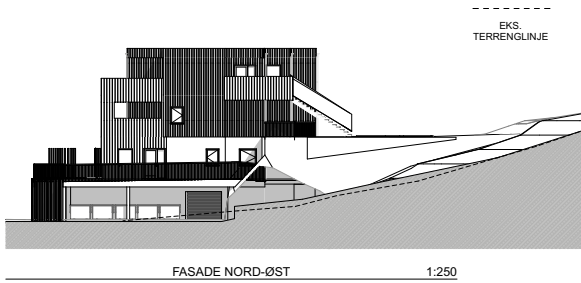
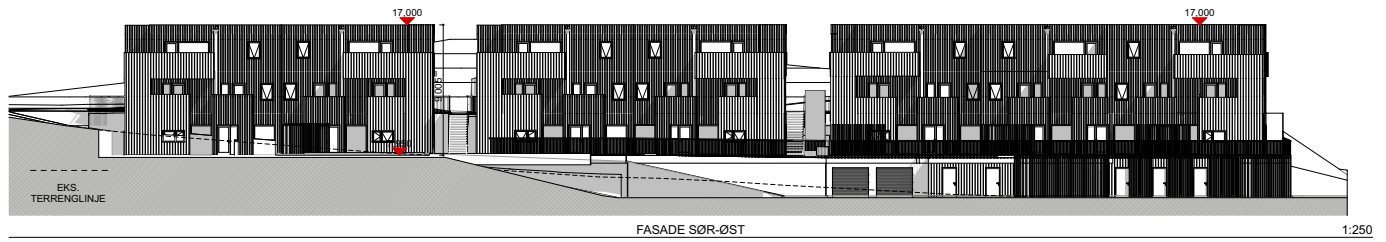


SNITT B  
1:200

SNITT D  
1:200



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

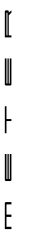


C  
18.03.2020

FASADER  
A-242-1

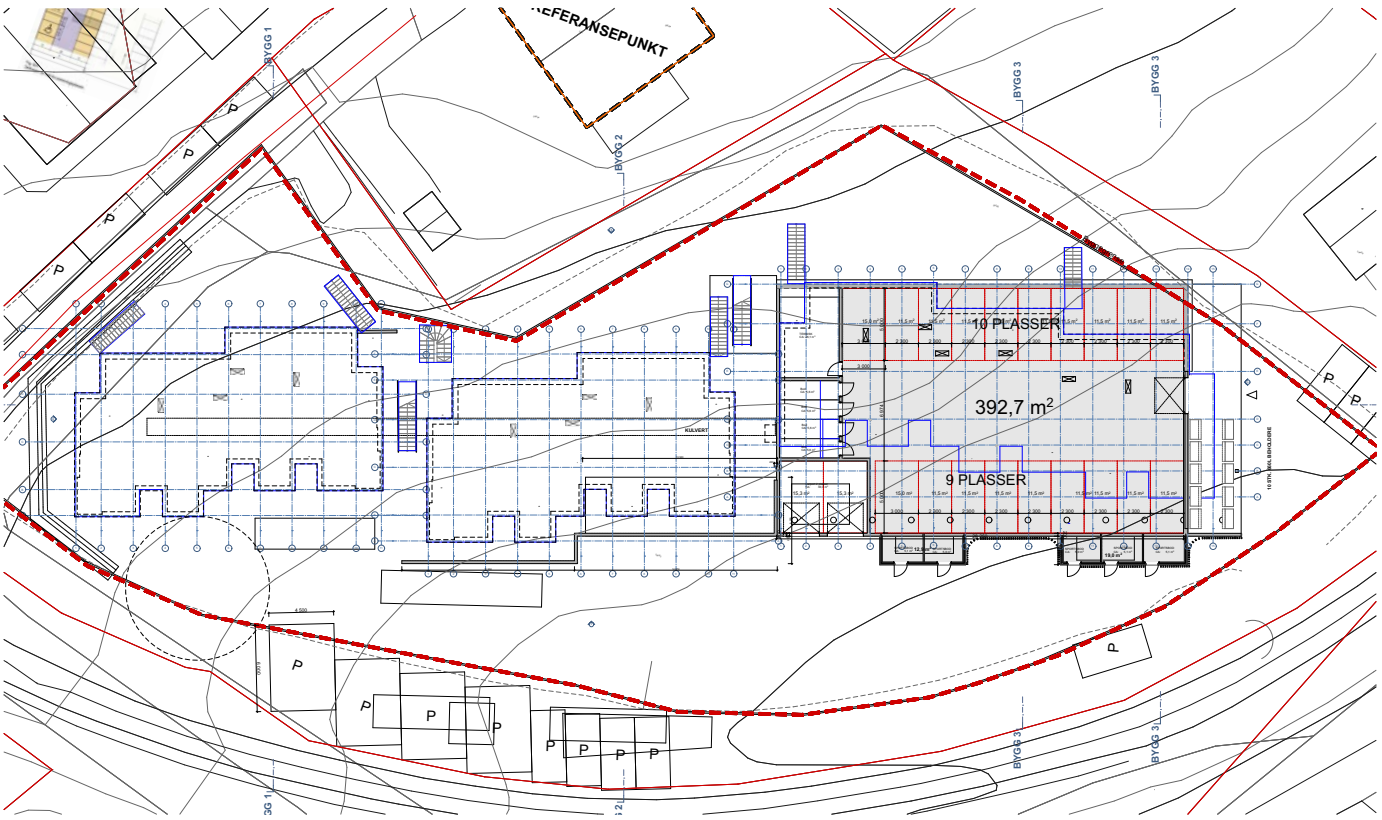
Program: R. S. AS Data Jansen, D. Østrem  
 Omslag: S. S. AS  
 1008 FREDRIGSTAD  
 0710 1000 - 0400/plan.no

M. S. AS  
 M. S. AS  
 1008 FREDRIGSTAD  
 0710 1000 - 0400/plan.no



ORIGINAL AS





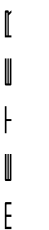
ORIGINAL AS

C  
18.03.2020

KJELLEPIPLAN  
A-2-20-1

PROSJEKTLEDER: AS Ole-Johannes D. Olsen  
BYGGKONTORETSLEDER: AS Ole-Johannes D. Olsen  
1008 FREDRINNSTAD  
0710 1000 - kontor@pnr.no

KJELLEPIPLAN AS  
KJELLEPIPLAN AS  
1008 FREDRINNSTAD  
0710 1000 - kontor@pnr.no





## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 205	<b>Bnr:</b> 52	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 3 ▼
<b>Adresse:</b>	Tomteveien 2C ▼		
<b>Areal:</b>	ca. 3617.8 m <sup>2</sup> *	Gjelder hele eiendommen.	
<b>Antall boenheter:</b>	1		

**OBS!**

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

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf</a> <a href="#">Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 1016 Forlengelse av Tomteveien til Kampenveien med mer	<b>Formål:</b> 140 - Frisiktsone 1113 - Bollgbeb. - blokkbebyggelse 2015 - Gang- sykkelveg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> mars 22, 2012
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Regbest1016_130.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



# Kommuneplan

Adresse: Tomteveien 2C, 1618 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 205/52/0/3

Planident: 913

Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

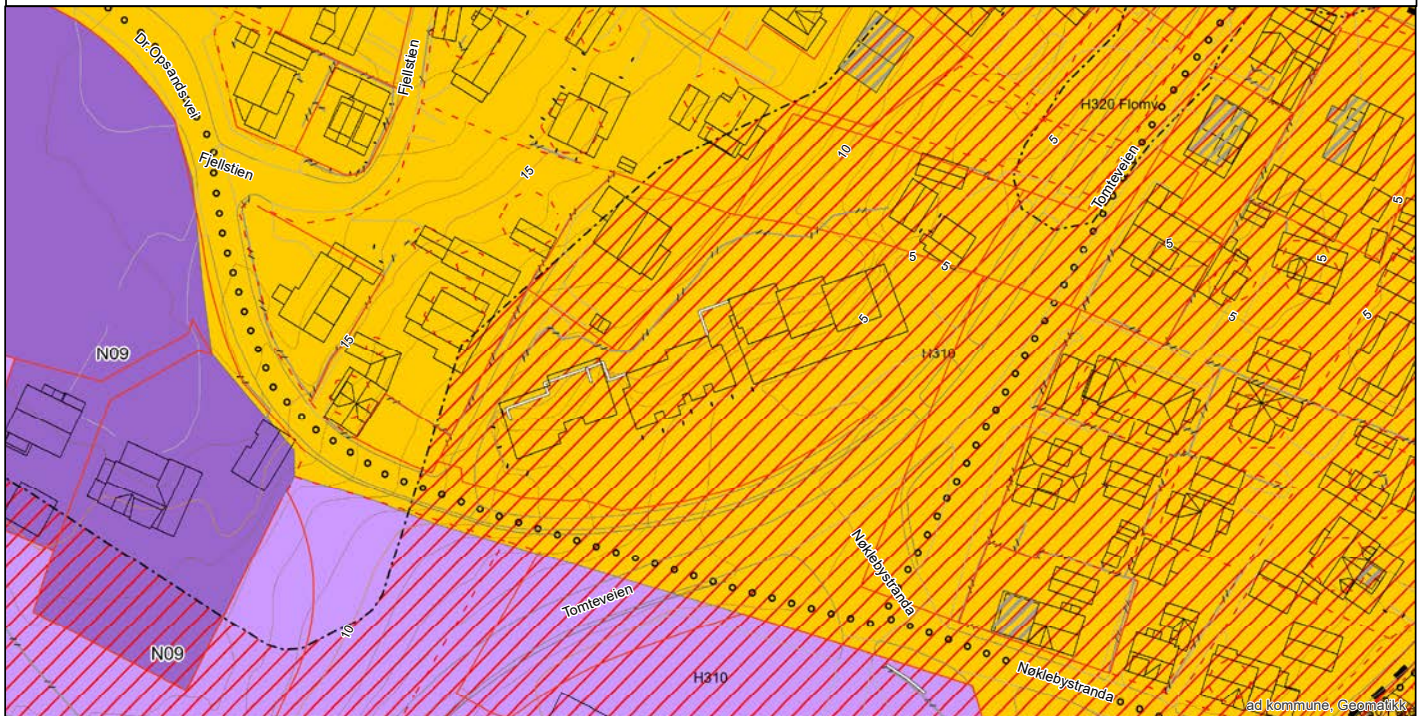
Leveransedato: 2024-02-15



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

Adresse: Tomteveien 2C, 1618 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 205/52/0/3

Planident: 1016

Ikrafttredelsesdato: 22.3.2012

Plannavn: Forlengelse av Tomteveien til Kampenveien med mer

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

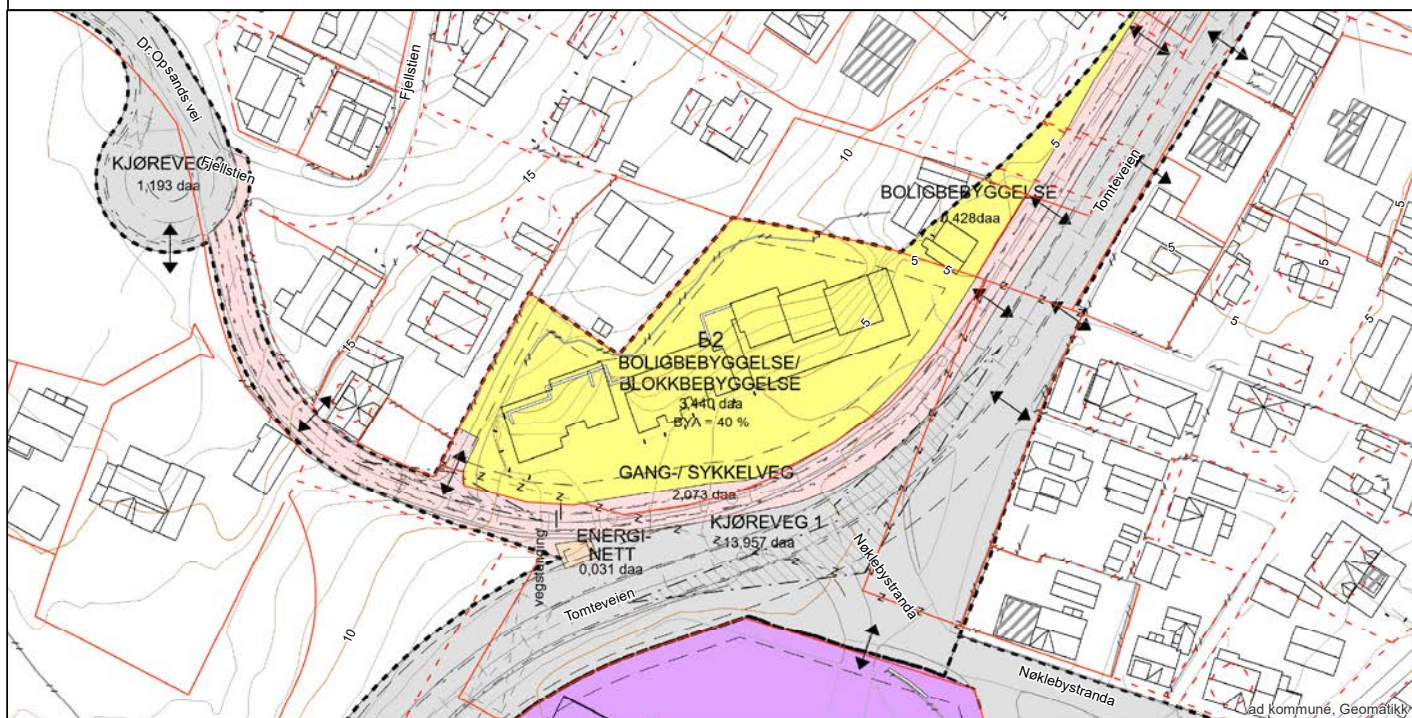
Leveransedato: 2024-02-15



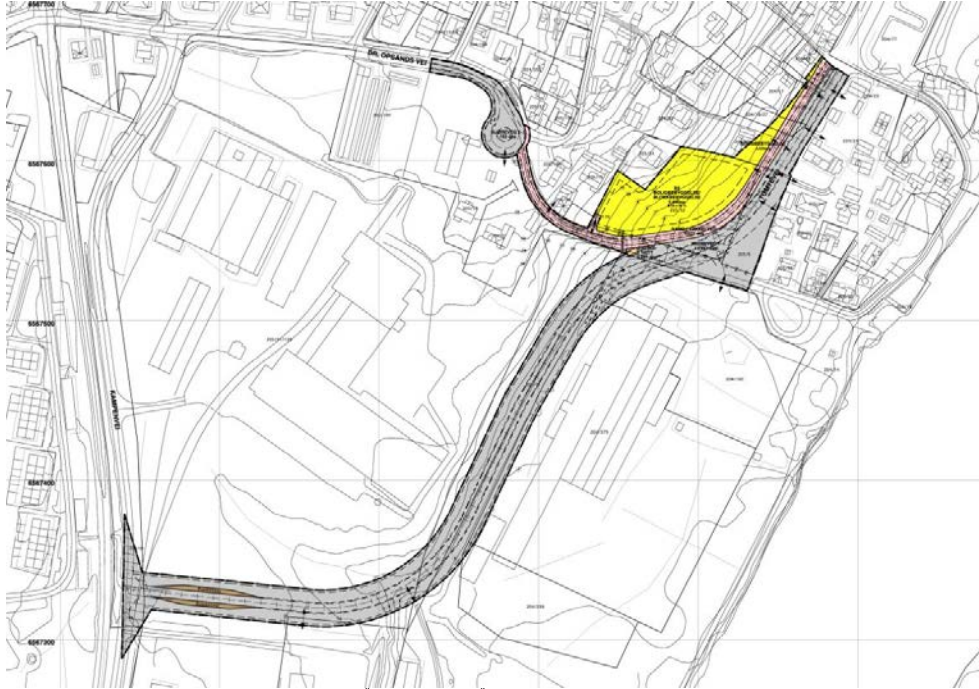
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FORLENGELSE AV TOMTEVEIEN TIL KAMPENVEIEN MED TILSTØTENDE AREALER



BESTEMMELSENE GJELDER FOR OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED RP GRENSE.

### REVISJONSLISTE

PLANFORSLAG  
REVISJON 1  
REVISJON 2  
REVISJON 3 etter offentlig ettersyn  
REVISJON 4 etter offentlig ettersyn  
REVISJON 5 etter offentlig ettersyn  
REVISJON 6 etter offentlig ettersyn

### DATO

16.03.2010  
30.06.2010  
10.08.2010  
17.02.2011  
28.04.2011  
25.08.2011  
22.12.2011

### OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE

UTLYSING OPPSTART PLANARBEID  
PLANUTVALGET (OFFENTLIG ETTERSYN)  
UTSATT FOR BEFARING  
PLANUTVALGET (OFFENTLIG ETTERSYN)  
PLANUTVALGET  
PLANUTVALGET  
BYSTYRET  
PLANUTVALGET  
PLANUTVALGET  
BYSTYRET

### DATO

09.12.2008  
26.08.2010  
23.09.2010  
23.06.2011  
17.11.2011  
08.12.2011  
19.01.2012  
15.02.2012  
23.03.2012

## **Planområdet inneholder følgende formål ihht.PBL §12-5:**

PBL §12-5.1: BEBYGGELSE OG ANLEGG:

- 1110 Boligbebyggelse
- 1113 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

PBL §12-5.2: SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

- 2011 Kjøreveg
- 2015 Gang-/sykkelveg
- 2073 Kollektivholdeplass
- 2110 Energinett

## **Planområdet inneholder følgende hensynsoner ihht.PBL §12-6:**

PBL §12-6: HENSYNSONER:

- H140 Frisikt

### **§1 FELLESBESTEMMELSER**

#### **§1.1 KRAV OM NÆRMERE UNDERSØKELSER FØR GJENNOMFØRING AV PLANEN (JF. PBL 12-7.12)**

Før utbygging kan igangsettes må det foreligge geotekniske undersøkelser som viser at det ikke foreligger fare for ras eller store setninger.

Det skal, før tiltak i planen utføres, undersøkes om det forekommer radon i grunn. Dersom det finnes radonstråling over tillatte grenseverdier, skal det iverksettes tiltak i forbindelse med utbygging (jf. PBL 12-7.4).

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for spesielt støvende og støvende arbeidsoperasjoner, med beskrivelse av tiltak, i samsvar med retningslinjer i T-1442.

#### **§1.2 AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER (JF. PBL 12-7.6)**

Dersom det under anleggsarbeidertreffes på automatisk fredete kulturminner (arkeologiske), eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

#### **§1.3 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV TIL BYGG, ANLEGG OG UTEAREALER (JF. PBL 12-7.4)**

##### Universell utforming:

Det skal innen planområdet utformes løsninger som er universelt utformet iht gjeldende lover og forskrifter. Dette gjelder områder for bebyggelse og anlegg (inklusive uteoppholdsareal, lekeareal, adkomstsoner og interne gangveier), områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (inkludert busslommer / -stoppesteder, leskur, fortau, gang- og sykkelveier og fotgjengeroverganger). Universelt utformede arealer skal inneholde løsninger tilpasset forskjellige funksjonshemmede, bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

Detaljerte løsninger og tiltak for utomhusarealer skal dokumenteres i beskrivelse og utomhusplan som følger søknad om tiltak.

##### Barns særlige behov:

Leke- og uteoppholdsarealer spesielt tilrettelagt for barn skal opprettes i forbindelse med formål som har et lovhjemlet krav til dette.

#### **§1.4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (JF. PBL 12-7.10)**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres detaljert utomhusplan som viser løsninger for universell utforming. Utomhusplanen skal godkjennes av Fredrikstad Kommune.

Ved utbygging av planområdet skal alle utomhusarealer (adkomstsoner, interne gangveier/plasser og felles uteoppholdsareal) være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest. Kommunen skal ved brukstillatelse fastsette tidsfrist for ferdigstilling av utomhusarealene som gir hensiktsmessig fleksibilitet mht. årstid ved ferdigstilling.

Det skal skrives en utbyggingsavtale mellom utbygger og TD for alle deler av tekniske anlegg som skal overtas av TD til drift og vedlikehold. Det gjelder offentlige kjøreveier, gang- og sykkelveier og hovedledninger for vann og avløp. Avtalen skal også inneholde bestemmelser om friområder, lekeplasser og plan for avfallshåndtering.

Eventuell omlegging av eksisterende vann- og avløpstekniske installasjoner i området må avklares med TD, evt. forsterkninger eller omlegginger av disse må bekostes av utbygger etter forutgående avtale med TD.

Det er inngått en privatrettslig avtale mellom Fredrikstad kommune og Panorama Fredrikstad AS vedrørende utbyggingsrekkefølge i området som innebærer at område B2 med gnr. 205 bnr. 52, kan utbygging ikke finne sted før vei-, vann og avløpsanlegg er ferdig lagt.

#### §1.4 KRAV OM FORSYNING AV VANNBÅREN VARME (JF. PBL §12-7.8)

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for Fredrikstad Fjernvarme. Nybygg innenfor det til enhver tid gjeldende konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan, ved spesielle vilkår som er beskrevet i Fredrikstad Kommunes vedtekter, gi dispensasjon fra kravet om tilkobling til fjernvarme.

## §2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### GENERELT

Det skal ved byggesøknad dokumenteres/illustreres hvordan prosjekter innen planområdet på det øvre landskapsplatå oppfattes som fjernvirkning. Prosjekter skal ved byggesøknad illustreres tredimensjonalt for å gi et lettforståelig bilde av hva som omsøkes. (jf. PBL 12-7.1)

Støynivåene skal tilfredstille grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter. Tiltakshaver skal overfor kommunen dokumentere at støygrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad/melding om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis. (jf. PBL 12-7.4)

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter PBL §20-1, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av tomte i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger, utgravninger, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal vise avkjørsler, gangveier, oppholdsarealer, lekearealer og areal for søppel; kjøreveier, adkomstveger og parkering. (jf. PBL 12-7.4)

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis. (jf. PBL 12-7.4/10)

Avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og trafiksikre. (jf. PBL 12-7.7)  
Tilkomstveier dimensjoneres for brannvesenets biler m/10 tonn akseltrykk.

Det skal opparbeides parkeringsplasser og sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet for boligområder iht. gjeldende vedtekter til PBL og gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel. (jf. PBL 12-7.7)

Ny bebyggelse og bygg som foretar hovedombygging i planen skal knyttes til fjernvarme. (jf. PBL 12-7.8)

Det skal foreligge godkjent tomtedelingsplan før rammetillatelse kan gis. (jf. PBL 12-7.10)

#### §2.1 BOLIGBEBYGGELSE (1110)

Formålet stadfester eksisterende arealbruk, ingen endring fra dagens situasjon.

#### §2.2 BOLIGBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE (1113)

Plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt må være fremlagt og godkjent av kommunen før utbygging skjer innenfor områder avsatt til boligformål.

Dersom utbyggingen foregår i etapper skal krav til lekeareal og parkeringsareal oppfylles suksessivt etter som boligene blir tatt i bruk. (jf. PBL 12-7.10)

Fellesområder (lekeareal, p-plasser, internveier, avfallshåndtering, sykkel-parkering, vannforsyning utendørs) skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen før brukstillatelse gis. (jf. PBL 12-7.4/10)

Den viste plassering og utforming av bebyggelse i illustrasjonsplanene og reguleringsplanen er ikke bindende, men veiledende. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes ved søknad om rammetillatelse. Illustrasjon i planbeskrivelsen viser plassering av interne kjøreveier, parkeringsarealer, gangveier, avfalls-håndtering og manøvreringsareal for renovasjonskjøretøy og lekeområder. Dette er heller ikke bindende.

Utformingen av transformatorstasjon skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og god materialbruk. Dette skal gå klart frem av utomhusplan/illustrasjoner. (jf. PBL 12-7.1)

Uteareal for opphold skal oppfylle krav i Fredrikstad kommunes vedtekter til PBL. (jf. PBL 12-7.3/4)

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk mht. varighet og bærekraftighet. Eventuelle garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form og materialbruk. (jf. PBL 12-7.1)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. (jf. PBL 12-7.2)

Ventilasjonsoppbygg og nødvendig høyde for heishus tillates over maksimale oppgitte høyder når dette tilpasset bebyggelsens uttrykk forøvrig. (jf. PBL 12-7.1)

#### §2.3 OMRÅDE B2

I område B2 tillates oppført ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg. (jf. PBL 12-7.2)

Der det er angitt byggegrense skal bebyggelsen plasseres innenfor denne.

Innen område B2 er det tillatt med inntil 40% BYA (angitt som tillatt bebygd areal av tomtens nettoareal). Maksimal mønehøyde i felt B2 settes til kote +17,0.

Maksimal gesimshøyde settes lik maksimal mønehøyde, kote +17,0.

Bygningene tillates å ha flate tak eller saltak. (jf. PBL 12-7.1)

Eiendommen 205/54 (Dr.Opsandsvei 26a) har i dag adkomstvei over 205/52 som eneste mulige adkomst. Denne adkomstretten skal opprettholdes og tinglyses. (jf. PBL 12-7.2)

Innen område B2 skal det settes av minimum 100m<sup>2</sup> lekeareal som nærlekeplass. Lekearealet skal plasseres med gode solforhold og skjermet for støy og støv (jf. PBL 12-7.4).



### **§3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§3.1 KJØREVEG(2011)**

Forlengelsen av Tomtevei utformes etter Vegvesenets Håndbok 017 Veg- og gateutforming, vegklasse A2. (jf. PBL 12-7.1/4)

Terrenginngrep for vei skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget. (jf. PBL 12-7.1/4)

Det tillates bygging av leskur for bussholdeplass innenfor formålsområdet, tilknyttet formål 2073 Kollektivholdeplass, med optimal posisjon iht. universell utforming.

Ved avkjørsler til vegen er det krav om frisikt iht. håndbok 017, figur C.50.

Innen formålet skal det sikres trafiksikker forbindelse på tvers av Tomteveien for myke trafikanter ned til fergeleiet.

#### **§3.2 GANG/SYKKELVEG(2015)**

Gang- og sykkelveg utføres med 3m dekkebredde med 0,25m grusinnspenning på hver side. Gang- og sykkelveg tillates brukt som adkomstveg mellom ny snuplass og eiendommene Dr. Opsands vei 24 (Gnr/bnr. 205/39) og 26a (Gnr/bnr. 205/54), og som sekundæradkomst til område B2. (jf. PBL 12-7.1/4)

Ved avkjørsler til vegen er det krav om frisikt iht. håndbok 017, figur C.54.

#### **§3.3 KOLLEKTIVHOLDEPLASS(2073)**

Nye busslommer etableres på hver side av Tomteveien ved krysset Tomtevei/Kampenvei. Eksisterende busslomme i Dr. Opsands vei er uendret. Det etableres en snuplass som avslutning av Dr. Opsands vei. (jf. PBL 12-7.4)

#### **§3.4 ENERGINETT(2110)**

Innen formålet plasseres evt fremtidig ny nettstasjon.

### **§4 HENSYNSSONER**

#### **§4.1 FRISIKT (140)**

I frisiktsonene vist på plankartet skal det være fri sikt i høyden fra 0,5m over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt. (jf. PBL 12-7.2)



## Arealplaner under arbeid

Adresse: Tomteveien 2C, 1618 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 205/52/0/3  
Planident:  
Plannavn:  
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-02-15



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



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

# Grunnkart med ortofoto

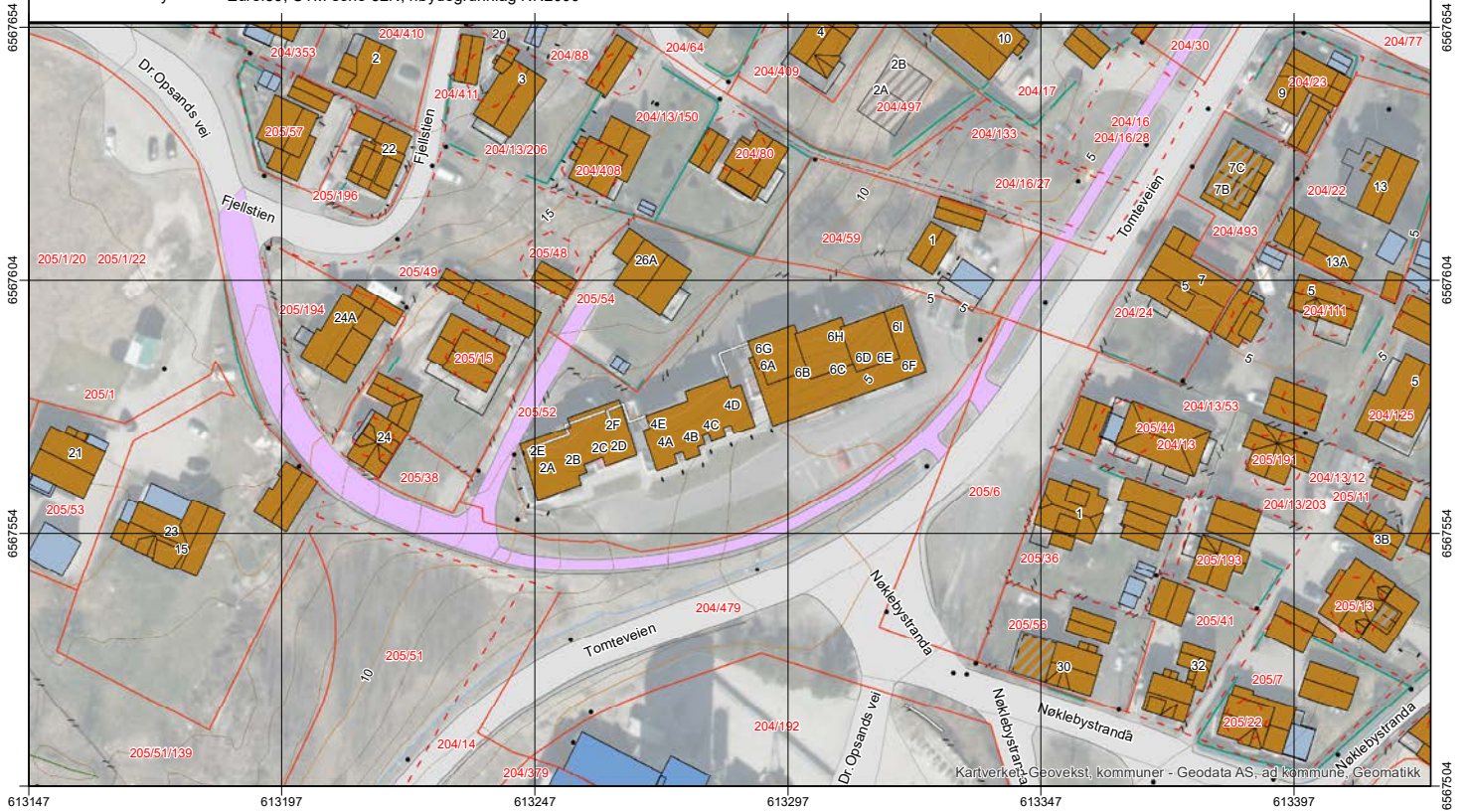
Adresse: Tomteveien 2C, 1618 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 205/52/0/3

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-02-15







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

### Eiendomsrapport for 205 / 52 / 0 / 3

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uttorning	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

**Matrikkelrapport for Seksjon 3107-205/52/0/3**

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	23.09.2021	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TOMTEVEIEN 2-4-6 AS	923128719	H - Hjemmelshaver		Ove Ramms gate 17	1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	02.09.2021	02.09.2021	Sak 2021/18141	

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300589044	0	131 - Rekkehus	MB - Midlertidig brukstillatelse

**Bygning 300589044: 131 - Rekkehus**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	640.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	640.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
15.02.2024		

RA - Rammetillatelse	15.06.2020	08.11.2016
EB - Endre bygningsdata	02.09.2021	02.09.2021
IG - Igangsettingstillatelse	13.10.2021	26.09.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	05.01.2022	26.09.2022
EB - Endre bygningsdata	26.09.2022	26.09.2022
EB - Endre bygningsdata	26.09.2022	26.09.2022

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	77.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	2	160.0	0.0	160.0	0.0
H02	0	240.0	0.0	240.0	0.0
H01	4	240.0	0.0	240.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tomteveien	2C		1618 FREDRIKSTAD

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-205/52/0/3, Tomteveien 2C, 1618 FREDRIKSTAD



### Oppdaget på eiendommen

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.02.2024	Funnet



### 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	05.02.2024	Ikke funnet	5.5 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	146.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	4.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	05.02.2024	Ikke funnet	5.8 km
Flomfaresoner	05.02.2024	Ikke funnet	0 km
Forurenset grunn	29.01.2024	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.02.2024	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.02.2024	Ikke funnet	0 km
Kvikkleire	05.02.2024	Ikke funnet	0.5 km
Skredfaresoner	05.02.2024	Ikke funnet	105.2 km
Stormflo	05.02.2024	Ikke funnet	2.7 km
Støysoner	05.02.2024	Ikke funnet	0.3 km

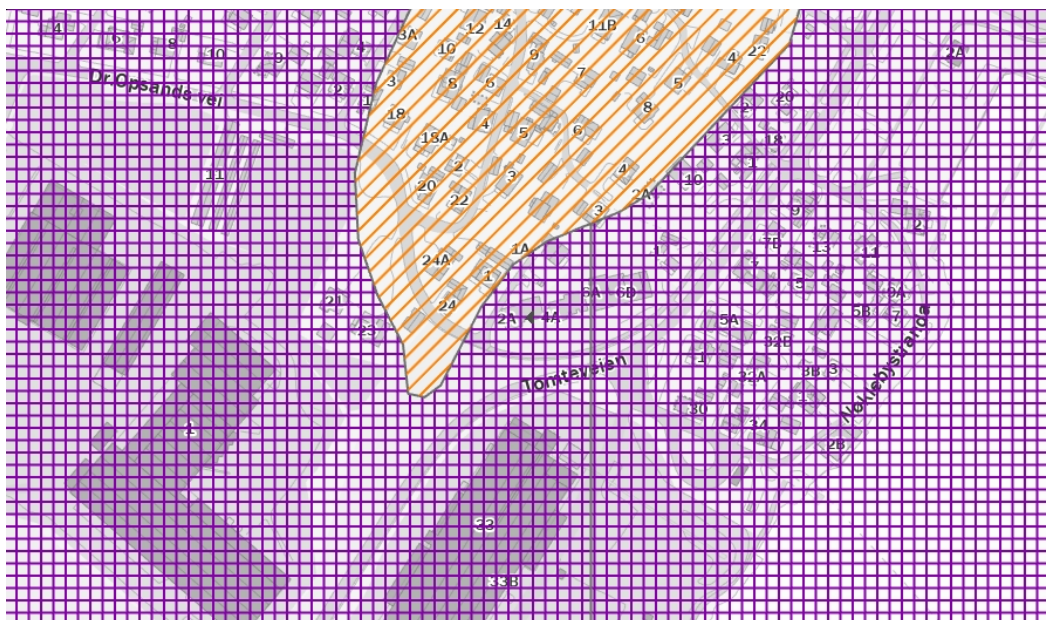
**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.







## Radonutsatt område

Sist sjekket: 05.02.2024

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Oversiktskart

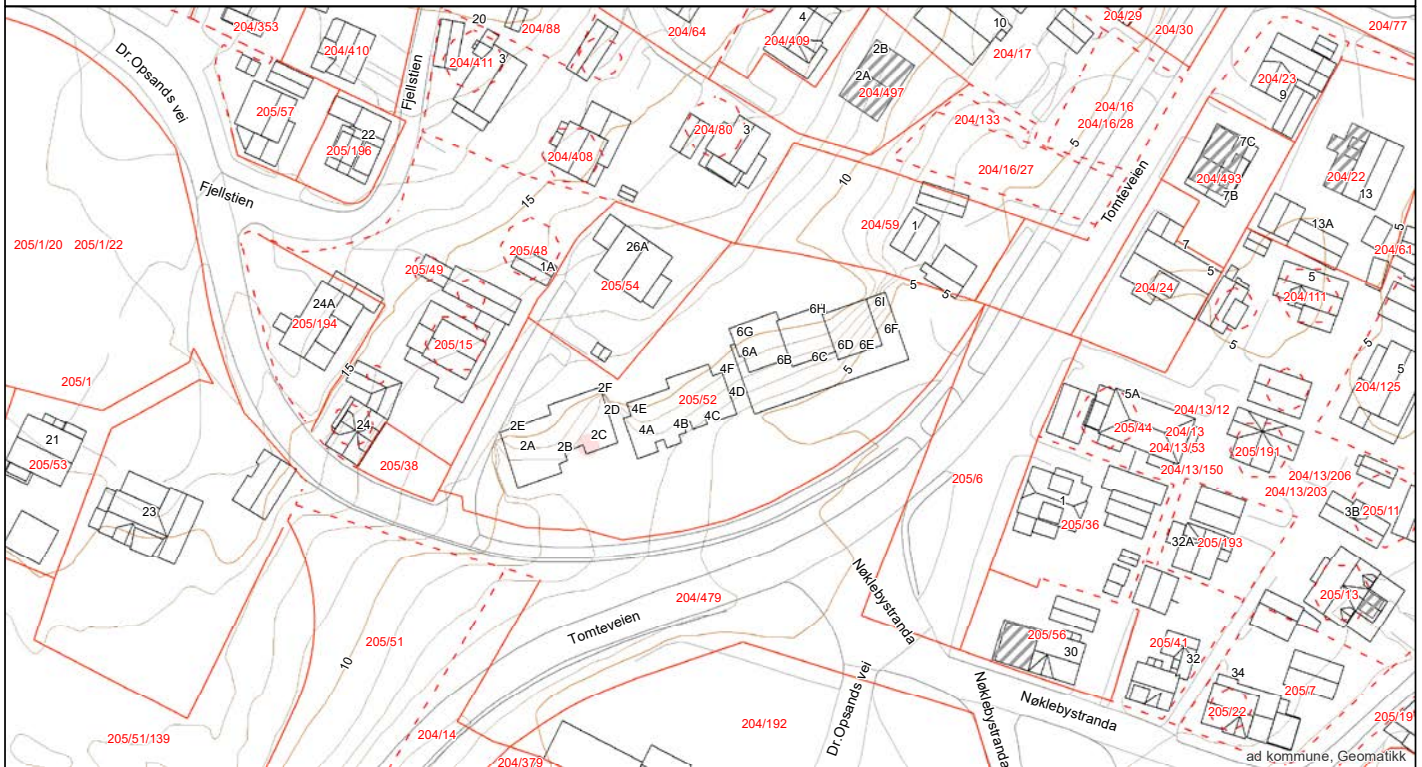
Adresse: Tomteveien 2C, 1618 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 205/52/0/3

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-02-15



## Matrikkelkart

Adresse: Tomteveien 2C, 1618 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 205/52/0/3

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

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)

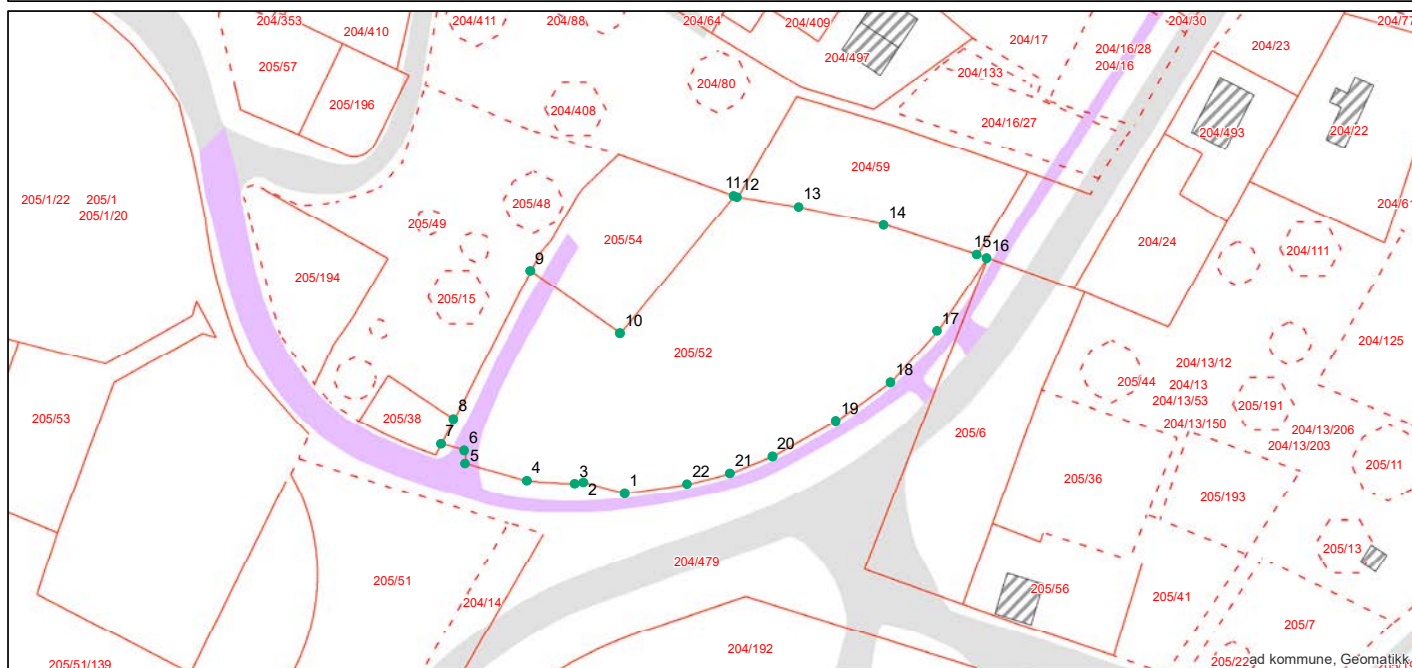
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-02-15



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 15.2.2024

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknaad:	Koordinatsystem:
3617.8		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkttrappert

Rapportdato : 15.2.2024

### Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567550.42616	613267.788849	Ikke spesifisert	8.38	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567552.6177	613259.712978	Ikke spesifisert	1.73	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567552.31385	613258.014249	Ikke spesifisert	9.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6567552.93168	613248.625223	Ikke spesifisert	12.59	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6567556.28325	613236.500601	Ikke spesifisert	2.65	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6567558.91667	613236.323141	Ikke spesifisert	4.78	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6567560.1766	613231.713406	Ikke spesifisert	5.47	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6567565.03891	613234.215048	Ikke spesifisert	32.77	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
9	6567594.12764	613249.282762	Ikke spesifisert	21.44	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
10	6567581.94955	613266.910784	Ikke spesifisert	35	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
11	6567608.89254	613289.227306	Ikke spesifisert	0.71	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6567608.66225	613289.900415	Ikke spesifisert	12.28	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6567606.71513	613302.018719	Ikke spesifisert	17.08	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6567603.17418	613318.716684	Ikke spesifisert	19.15	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6567597.33194	613336.937036	Jord	2.11	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6567596.68089	613338.952771	Ikke spesifisert	17.36	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6567582.35789	613329.145898	Ikke spesifisert	13.56	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6567572.29567	613320.068447	Ikke spesifisert	13.2	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6567564.65159	613309.317566	Ikke spesifisert	14.29	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6567557.72352	613296.826088	Ikke spesifisert	9	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6567554.33278	613288.501348	Ikke spesifisert	8.65	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6567552.22163	613280.121337	Ikke spesifisert	12.47	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2

## Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.2.2024

side: 3





## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613304492  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 97387714  
Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 923128719  
Navn TOMTEVEIEN 2 4 6 AS

Bruksenhe Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3004	205	52

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	205	52	0	1	95 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	2	77 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	3	77 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	4	92 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	5	92 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	6	77 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	7	77 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	8	92 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	9	92 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	10	77 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	11	77 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	12	77 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	13	77 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	14	92 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	15	75 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	16	75 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	17	75 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	18	75 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	19	75 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei

TINGLYST  
DOCUMENTNR. 1181680  
23 SEPT 2021  
STATENS KARTVERK

Hanna S Rijken

1/2



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	205	52	0	20	75 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	205	52	0	21	75 / 1696	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



205/52



Dato 17.08.2021

0 15 30 Meter

— Fellesareal

Målestokk 1:2000



MEGLERHUSET BORG AS

Postboks 517  
1703 SARPSBORG

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/18141-11-223333/2021-ANIS	205/52	04.10.2021

### Eiendom 205/52 - oversendelse av matrikkelbrev og tinglyste dokumenter

Vedlagt følger matrikkelbrev og andre tinglyste dokumenter for eiendommen gnr.205 bnr.52 i Fredrikstad kommune.

Tinglysing av eierskifte eller hjemmelsovergang må du sørge for selv.  
Eventuelle skjøter, festekontrakter og kjøpskontrakter kan du nå sende inn for tinglysing til Kartverket.

Har du spørsmål om tinglysing, må du kontakte Kartverket på telefon 32 11 80 00.

Kommunen bekrefter at vedlagte matrikkelbrev skrevet ut den 04.10.2021 kl. 09:10 er attestert elektronisk av kommunen i henhold til interne rutiner, jf. matrikkelloven § 3 bokstav d.

Du har anledning til å klage på matrikkelføringen. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt matrikkelbrevet. En eventuell klage, må du sende til Fredrikstad kommune, Geomatikk, Postboks 1405, 1602 Fredrikstad.  
Klageadgangen er omtalt i matrikkelloven § 46 og forvaltningsloven kapittel IV til VI.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Anita Skårer  
avdelingsingeniør



## FULLMAKT

Sted, dato: \_\_\_\_\_

<b>Matrikkel</b>	Gnr. 205 Bnr. 52 i Fredrikstad kommune og eiendommer utskilt fra denne.
<b>Adresse</b>	Nøklebytunet 1618 Fredrikstad


Det gis herved **MEGLERHUSET BORG AS ORGNR. 994 976 192** ugjenkallelig fullmakt til å til å disponere den over nevnte eiendommen på herunder:

- Begjæring om deling og seksjonering

Videre gis det fullmakt til å undertegne på alle dokumenter i den forbindelse, hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig jfr. Tinglysingslovens § 13, 1 ledd.

Fullmakten gjelder kun forføyning over ovennevnte eiendom, og har således ingen adgang til å forplikte hjemmelshaver personlig i henhold til nåværende fullmakt.

Fullmaktsgiver (Hjemmelshaver)		
Signatur	Navn i blokkbokstaver	Fødselsnummer (evt. orgnr)
	TOMTEVEIEN 2-4-6 AS	923128719
	TOMTEVEIEN 2-4-6 AS	923128719

<b>Bevitelse:</b> «Jeg/vi bekrefter at utsteder(ne), som er over 18 år, har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på denne fullmakt i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge»	
Signatur, vitne 1:	Signatur, vitne 2:
	
Navn / alder / adresse (blokkbokstaver):	Navn / alder / adresse (blokkbokstaver):
<b>Geir Rangøy Johannessen</b> Eiendomsmegler MNEF	

Vitner skal være to myndige personer som bor i Norge, evt. en person nevnt i tinglysingsforskriftens § 3. Nære slektninger til fullmaktmottakeren kan ikke opptre som vitne. Dette gjelder ektefeller, foreldre, barn eller søsken

## FULLMAKT

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Matrikkel	Gnr. 205 Bnr. 52 i Fredrikstad kommune og eiendommer utskilt fra denne.
Adresse	Nøklebytunet 1618 Fredrikstad


Det gis herved **MEGLERHUSET BORG AS ORGNR. 994 976 192** ugjenkallelig fullmakt til å til å disponere den over nevnte eiendommen på herunder:

- Begjæring om deling og seksjonering

Videre gis det fullmakt til å undertegne på alle dokumenter i den forbindelse, hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig jfr. Tinglysingslovens § 13, 1 ledd.

Fullmakten gjelder kun forføyning over ovennevnte eiendom, og har således ingen adgang til å forplikte hjemmelshaver personlig i henhold til nåværende fullmakt.

Fullmaktsgiver (Hjemmelshaver)		
Signatur	Navn i blokkbokstaver	Fødselsnummer (evt. orgnr)
	TOMTEVEIEN 2-4-6 AS	923128719
Carl Jansen	TOMTEVEIEN 2-4-6 AS	923128719

Bevitelse:	
«Jeg/vi bekrefter at utsteder(ne), som er over 18 år, har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på denne fullmakt i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge»	
Signatur, vitne 1:	Signatur, vitne 2:
	
Navn / alder / adresse (blokkbokstaver):	Navn / alder / adresse (blokkbokstaver):
Geir Rangøy Johannessen Eiendomsmegler MNEF	

Vitner skal være to myndige personer som bor i Norge, evt. en person nevnt i tinglysingsforskriftens § 3. Nære slektninger til fullmaktmottakeren kan ikke opptre som vitne. Dette gjelder ektefeller, foreldre, barn eller søsken





Matrikkelrapport

MAT0011

## Matrikelbrev



Kartverket

### For matrikkelenhets:

Kommune: 3004 - FREDRIKSTAD  
 Gårdsnummer: 205  
 Bruksnummer: 52

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.10.2021 kl. 09:10  
 Produsert av: Anita Skårer  
 Attestert av: Fredrikstad kommune

### Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: PARSELL III  
Etableringsdato: 05.09.1966  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Ja

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

Beregna areal for 205 / 52 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal 3 617,8 m2

Beregna areal for 205 / 52 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal 3 617,8 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 1			95 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 2			77 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 3			77 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 4			92 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 5			92 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 6			77 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 7			77 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 8			92 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 9			92 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 10			77 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 11			77 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 12			77 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 13			77 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 14			92 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 15			75 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 16			75 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 17			75 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 18			75 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 19			75 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 20			75 / 1696
			Matrikkelenhet 3004 - 205 / 52 / 0 / 21			75 / 1696

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6567574	613285		3 617,8 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	------------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Seksjonering			02.09.2021				Tinglyst		25.09.2021			0106ska 02.09.2021
Seksjonering			Sak 2021/18141				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
			Jnr 38/21				Etablert/Endret	3004 - 205/52				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/1				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/2				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/3				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/4				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/5				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/6				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/7				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/8				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/9				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/10				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/11				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/12				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/13				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/14				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/15				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/16				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/17				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/18				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/19				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/20				
							Etablert/Endret	3004 - 205/52/0/21				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/ kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
		Omnummerert til:	3004 - 205/52		
		Omnummerert fra:	0106 - 205/52		
Grensejustering	17.01.2017			0106mao	18.05.2017
Oppmålingsforretning/grensejustering	2016/15849	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0106 - 204/479	-48,9	
	328/16	Mottaker	0106 - 205/52	49	
Arealoverføring	01.09.2016			0106aub	12.10.2016
Oppmålingsforretning/arealoverføring	12/16501	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0106 - 205/52	-947,3	
	163/16	Mottaker	0106 - 204/479	947,2	
		Berørt	0106 - 205/6	0	
Omnummerering v/ kommuneendring Omnummerering	07.01.1994			smatmynd	
		Omnummerert til:	0106 - 205/52		
	Var 103 - 5/52/0/0	Omnummerert fra:	0103 - 5/52		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	07.06.1973				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0103 - 5/52	-726	
		Mottaker	0103 - 5/54	726	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	05.09.1966				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0103 - 5/5	0	
		Mottaker	0103 - 5/52	0	
04.10.2021 09:10					



<b>Forretning</b>	<b>Forretningsdokumentdato</b>	<b>Status</b>	<b>Tinglysing</b>	<b>Endret dato</b>	<b>Matrikkelføring</b>
<b>Forretningstype</b>	<b>Kommunal saksreferanse</b>				<b>Signatur</b>
<b>Årsak til feilretting</b>	<b>Nettadresse (URL)</b>				<b>Dato</b>
	<b>Annens referanse</b>				

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Kart- og delingsforretning

<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
Avgiver	0103 - 5/1	-4 516
Mottaker	0103 - 5/52	4 516

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

<b>Forretning</b>	<b>Forretningsdokumentdato</b>	<b>Status</b>	<b>Tinglysing</b>	<b>Endret dato</b>	<b>Matrikkelføring</b>
<b>Forretningstype</b>	<b>Kommunal saksreferanse</b>				<b>Signatur</b>
<b>Årsak til feilretting</b>	<b>Nettadresse (URL)</b>				<b>Dato</b>
	<b>Annens referanse</b>				

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet

Annens referanse

<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
Berørt	0106 - 204/479	0
Berørt	0106 - 205/52	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet

Annens referanse

<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
Berørt	0106 - 204/479	0
Berørt	0106 - 205/52	0

Arealoverføring

Oppmålingsforretning/arealoverføring

<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
Avgiver	0106 - 204/59	-240,7
Mottaker	0106 - 204/479	240,7
Berørt	0106 - Mnr mangler	0
Berørt	0106 - 205/52	0









Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Tomteveien	39900	4C	EUREF89 UTM Sone 32 6567573	613283	2005 NØKLEBYBERGET 7 Nøkleby Stemmekrets: Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b> <b>Adressetilleggsnavn</b>	<b>Adressekode</b> <b>Kildekode</b>	<b>Adressenr</b> <b>Koord.syst.</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Tomteveien	39900	4D	EUREF89 UTM Sone 32 6567577	613288	2005 NØKLEBYBERGET 7 Nøkleby Stemmekrets: Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b> <b>Adressetilleggsnavn</b>	<b>Adressekode</b> <b>Kildekode</b>	<b>Adressenr</b> <b>Koord.syst.</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Tomteveien	39900	4E	EUREF89 UTM Sone 32 6567575	613269	2005 NØKLEBYBERGET 7 Nøkleby Stemmekrets: Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b> <b>Adressetilleggsnavn</b>	<b>Adressekode</b> <b>Kildekode</b>	<b>Adressenr</b> <b>Koord.syst.</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Tomteveien	39900	4F	EUREF89 UTM Sone 32 6567582	613286	2005 NØKLEBYBERGET 7 Nøkleby Stemmekrets: Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b> <b>Adressetilleggsnavn</b>	<b>Adressekode</b> <b>Kildekode</b>	<b>Adressenr</b> <b>Koord.syst.</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Tomteveien	39900	6A	EUREF89 UTM Sone 32 6567585	613291	2005 NØKLEBYBERGET 7 Nøkleby Stemmekrets: Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b> <b>Adressetilleggsnavn</b>	<b>Adressekode</b> <b>Kildekode</b>	<b>Adressenr</b> <b>Koord.syst.</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Tomteveien	39900	6B	EUREF89 UTM Sone 32 6567584	613298	2005 NØKLEBYBERGET 7 Nøkleby Stemmekrets: Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD	Nei

Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
-------------	-------------	-------------	-----------	-------------	------	-----	---------	--------------

Vegadresse	Adressetilleggsnavn Tomteveien	39900	6C	EUREF89 UTM Sone 32	6567584	613304	Grunnkrets: 2005 NØKLEBYBERGET Stemmekrets: 7 Nøkleby Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
------------	-----------------------------------	-------	----	---------------------	---------	--------	--	-----

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
-------------	-------------	-------------	-----------	-------------	------	-----	---------	--------------

Vegadresse	Adressetilleggsnavn Tomteveien	39900	6D	EUREF89 UTM Sone 32	6567587	613310	Grunnkrets: 2005 NØKLEBYBERGET Stemmekrets: 7 Nøkleby Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
------------	-----------------------------------	-------	----	---------------------	---------	--------	--	-----

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
-------------	-------------	-------------	-----------	-------------	------	-----	---------	--------------

Vegadresse	Adressetilleggsnavn Tomteveien	39900	6E	EUREF89 UTM Sone 32	6567587	613314	Grunnkrets: 2005 NØKLEBYBERGET Stemmekrets: 7 Nøkleby Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
------------	-----------------------------------	-------	----	---------------------	---------	--------	--	-----

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
-------------	-------------	-------------	-----------	-------------	------	-----	---------	--------------

Vegadresse	Adressetilleggsnavn Tomteveien	39900	6F	EUREF89 UTM Sone 32	6567590	613319	Grunnkrets: 2005 NØKLEBYBERGET Stemmekrets: 7 Nøkleby Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
------------	-----------------------------------	-------	----	---------------------	---------	--------	--	-----

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
-------------	-------------	-------------	-----------	-------------	------	-----	---------	--------------

Vegadresse	Adressetilleggsnavn Tomteveien	39900	6G	EUREF89 UTM Sone 32	6567589	613290	Grunnkrets: 2005 NØKLEBYBERGET Stemmekrets: 7 Nøkleby Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
------------	-----------------------------------	-------	----	---------------------	---------	--------	--	-----

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
-------------	-------------	-------------	-----------	-------------	------	-----	---------	--------------

Vegadresse	Adressetilleggsnavn Tomteveien	39900	6H	EUREF89 UTM Sone 32			Grunnkrets: 2005 NØKLEBYBERGET Stemmekrets: 7 Nøkleby Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen	Nei
------------	-----------------------------------	-------	----	---------------------	--	--	---	-----

04.10.2021 09:10

Matrikelbrev for 3004 - 205 / 52

Side 10 av 19



<b>Adressetype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adresser</b>	<b>Krets</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Tomteveien	Kildekode 39900	Koordinat.syst. Nord 61	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6567595	613317	
				Postnr.område: Tettsted:	1618 FREDRIKSTAD 22 Fredrikstad/Sarpsborg
				Grunnkrets: Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	2005 NØKLEBYBERGET 7 Nøkleby 02010302 Gamle Glemmen 1618 FREDRIKSTAD 22 Fredrikstad/Sarpsborg

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	6 261 507	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>	3	Bruksareal bolig:	16	Ant. etasjer:	1	Rammetilfatelse:	15.03.1995
<b>Repr.punkt:</b>	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567582 Øst: 613232	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
<b>Bygningsendringstype:</b>	Tilbygg	Bruksareal totalt:	16	Avløp:	Nei	Tatt i bruk:	
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
<b>Næringsgruppe:</b>	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
<b>Bygningsstatus:</b>	Rammetilfatelse	Bruttoareal totalt:	0				
<b>Energikilder:</b>	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal:	0				
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Annen oppvarming	Alternativt areal 2:	0				

<b>Etasjer</b>																			
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2										
H01	0	16	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bruksenheter</b>																			
Adresse	10800 Fjellstien 1	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet										
Tiltakshaver	Andreassen Dagfinn	Unummerert bruksenhet	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	205/52										

<b>Kontaktpersoner</b>																			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse															
Tiltakshaver		ANDREASSEN DAGFINN	FJELLSTIEN 1	1618 FREDRIKSTAD															

**Bygningsnr:** 6 261 515  
**Løpenr:** 1  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6567603 Øst: 613230  
 Bygningsendringstype: Tilbygg  
 Bygningstype: Garasjeuthus annekts til bolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 21  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 21  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0  
 Ant. etasjer: 1  
 Vannforsyning:  
 AVløp:  
 Har heis: Nei

Datoer  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk: 15.08.1966  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	21	0	21	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	205/52

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ANDREASSEN DAGFINN		FIJLLSTIEN 1

**Bygningsnr:** 300 589 044

**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6567571 Øst: 613255  
 Bygningsendringstype: Bolig  
 Bygningstype: Rekkehus  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Rammetillatelse  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 273  
 Bruksareal bolig: 640  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 640  
 Bruttoareal bolig: 640  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 640  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 6  
 Ant. etasjer: 3  
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
 AVløp: Offentlig kloakk  
 Har heis: Nei

Datoer  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	2	160	0	160	160	0	160	0	0
H02	0	240	0	240	240	0	240	0	0
H01	4	240	0	240	240	0	240	0	0

**Bruksenheter**

04.10.2021 09:10

Matrikkelbrev for 3004 - 205 / 52

Side 12 av 19

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
39900 Tomteveien 2 A	H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/1
39900 Tomteveien 2 B	H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/2
39900 Tomteveien 2 C	H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/3
39900 Tomteveien 2 D	H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/4
39900 Tomteveien 2 E	H0301	Bolig	76	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/15
39900 Tomteveien 2 F	H0301	Bolig	76	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/16

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhetsnummer	Adresse
Kontaktperson	915684378	AAAT ARCHITECTS AS		Bryggegate 7 0250 OSLO
Tiltakshaver	989324691	PANORAMA FREDRIKSTAD AS		Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD

Bygningsnr:	300 589 062	Bebygd areal:	273	Ant. boliger:	6	Datoer
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	640	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse: 15.06.2020
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettningstillatelse:
	Nord: 6567575 Øst: 613279	Bruksareal totalt:	640	Avløp:	vannverk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	640	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal annet:	640	Alternativt areal:	0	Ferdiggattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Alternativt areal 2:	0	
Bygningsstatus:	Rammetillatelse					
Energikilder:						
Oppvarming:						

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	2	160	0	160	0	0	160	0	0
H02	0	240	0	240	0	0	240	0	0
H01	4	240	0	240	0	0	240	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
39900 Tomteveien 4 A	H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/5
39900 Tomteveien 4 B	H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/6
39900 Tomteveien 4 C	H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/7
39900 Tomteveien 4 D	H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/8
39900 Tomteveien 4 E	H0301	Bolig	76	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/17
39900 Tomteveien 4 F	H0301	Bolig	76	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/18

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhetsnummer	Adresse
Kontaktperson	915684378	AAAT ARCHITECTS AS		Bryggegate 7 0250 OSLO
Tiltakshaver	989324691	PANORAMA FREDRIKSTAD AS		Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD

<b>Rolle</b>	<b>Føds.dato/org.nr</b>	<b>Navn</b>	<b>Bruksenhet</b>	<b>Adresse</b>
Kontaktperson	915684378	AART ARCHITECTS AS	Bryggegate 7 0250 OSLO	
Tiltakshaver	989324691	PANORAMA FREDRIKSTAD AS	Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	
<b>Bygningsnr:</b>	300 589 064		Bebyggd areal: 352	Ant. boliger: 9
<b>Løpenr:</b>			Bruksareal bolig: 1 186,9	Ant. etasjer: 4
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
	Nord: 6567589 Øst: 613306		Bruksareal totalt: 1 186,9	Tatt i bruk: Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringstype:	Rekkehus		Bruttoareal bolig: 640	Avløp: Offentlig kloakk
Bygningsgruppe:	Bolig		Bruttoareal annet: 640	Har heis: Nei
Næringsstatus:	Rammestillatelse		Bruttoareal totalt: 0	
Energikilder:			Alternativt areal: 640	
Oppvarming:			Alternativt areal 2: 640	

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	3	160	0	160	160	0	160	0	160
H02	0	240	0	240	240	0	240	0	240
H01	6	240	0	240	240	0	240	0	240
K01	0	546,9	0	546,9	0	0	0	0	0

Bruksenheter	Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
39900 Tomteveien 6 A		H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/9
39900 Tomteveien 6 B		H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/10
39900 Tomteveien 6 C		H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/11
39900 Tomteveien 6 D		H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/12
39900 Tomteveien 6 E		H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/13
39900 Tomteveien 6 F		H0101	Bolig	77	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/14
39900 Tomteveien 6 G		H0301	Bolig	76	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/19
39900 Tomteveien 6 H		H0301	Bolig	76	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/20
39900 Tomteveien 6 I		H0301	Bolig	76	4	Kjøkken	1	2	205/52/0/21

<b>Kontaktpersoner</b>				
<b>Rolle</b>	<b>Føds.dato/org.nr</b>	<b>Navn</b>	<b>Bruksenhet</b>	<b>Adresse</b>
Kontaktperson	915684378	AART ARCHITECTS AS	Bryggegate 7 0250 OSLO	
Tiltakshaver	989324691	PANORAMA FREDRIKSTAD AS	Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	

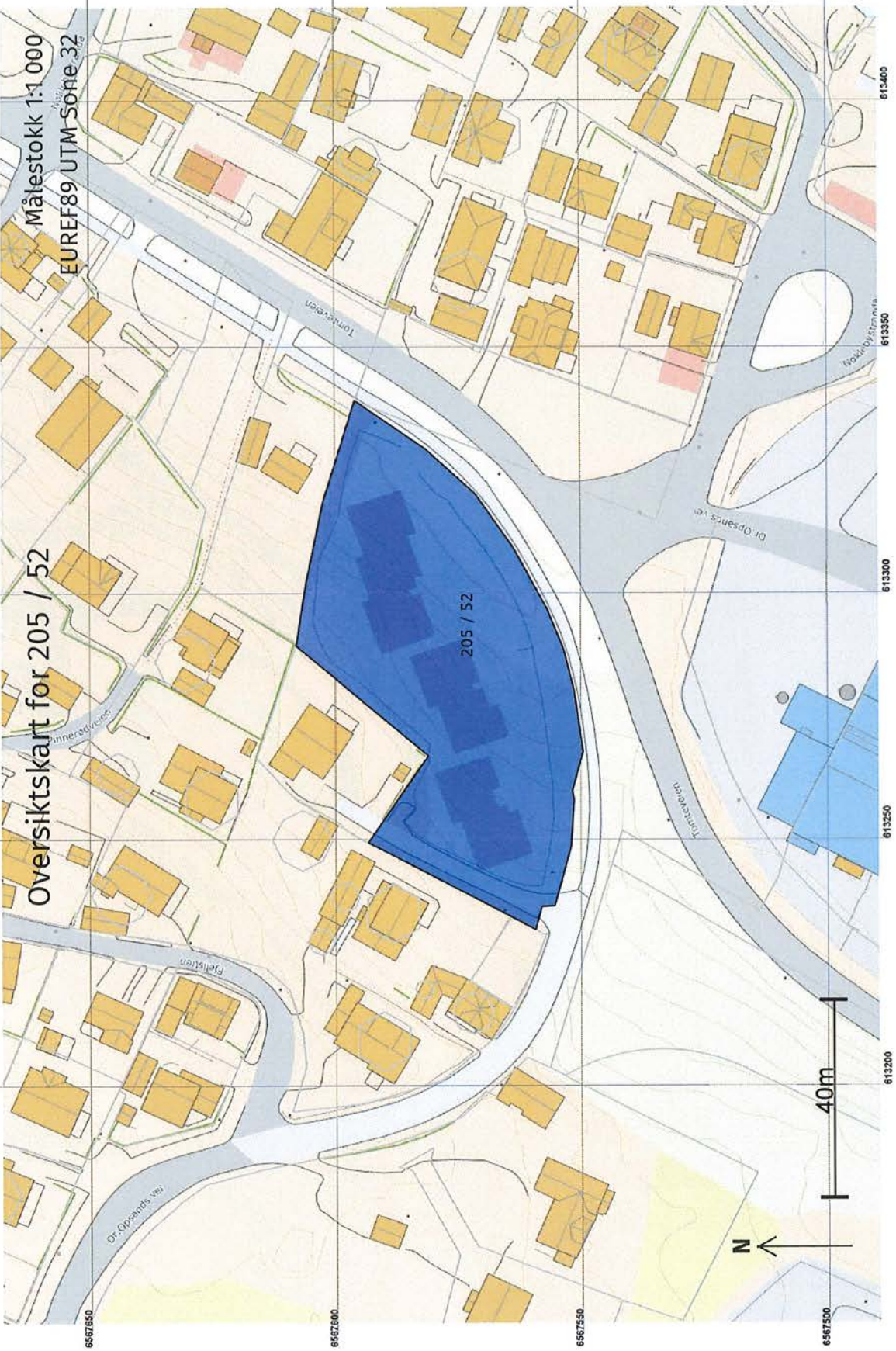
04.10.2021 09:10

Matrikkelbrev for 3004 - 205 / 52

Side 14 av 19

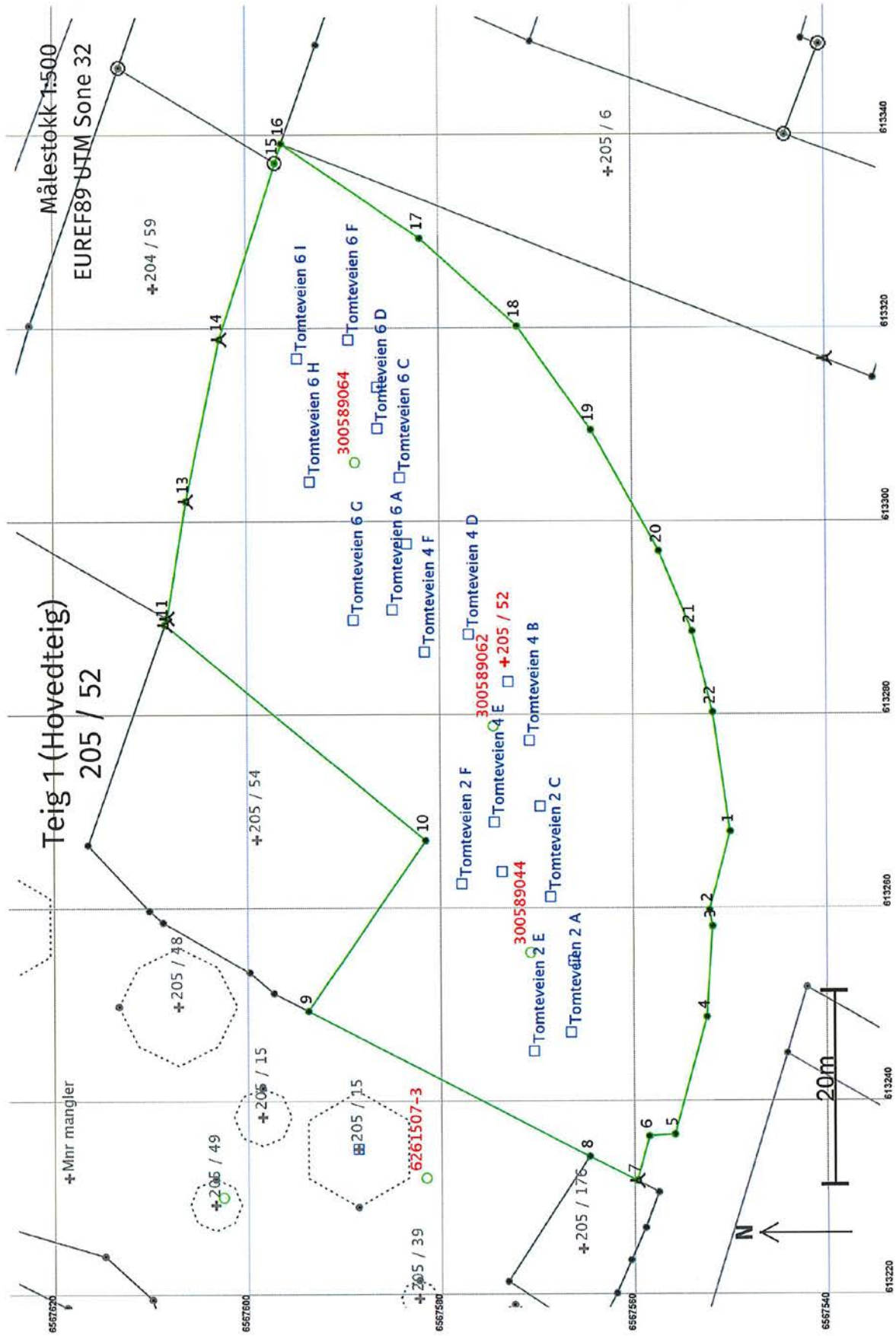






Oversiktskart for 205 / 52

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





**Areal og koordinater**

Areal: 3 617,8

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6567574 Øst: 613285

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensning**

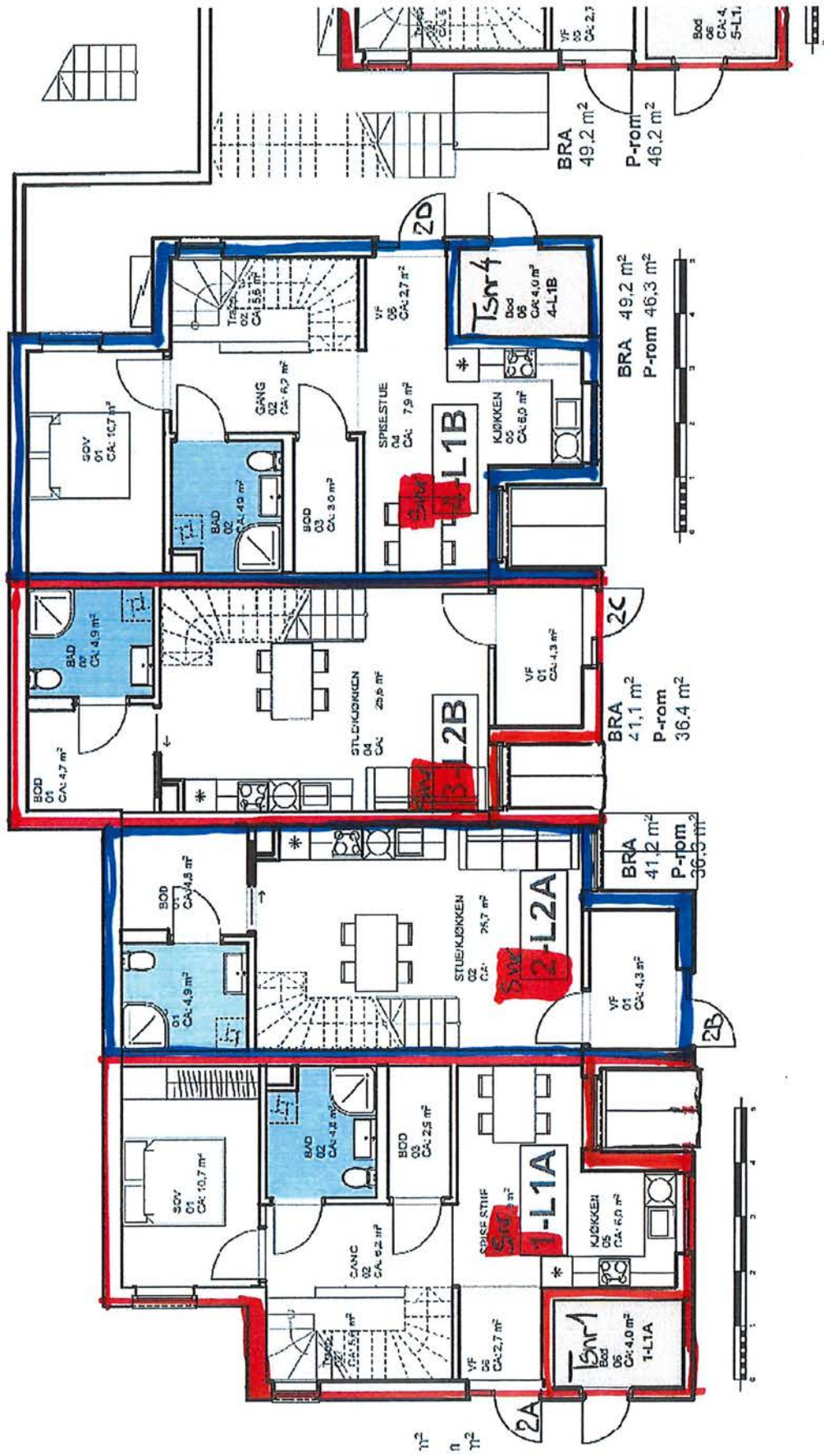
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6567550,43	613267,79		Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
2	6567552,62	613259,71	8,37	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
3	6567552,31	613258,01	1,73	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
4	6567552,93	613248,63	9,40	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
5	6567556,28	613236,50	12,58	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
6	6567558,92	613236,32	2,65	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
7	6567560,18	613231,71	4,78	Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
8	6567565,04	613234,22	5,47	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	14
9	6567594,13	613249,28	32,76	Umerket	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	14	14
10	6567581,95	613266,91	21,43	Umerket	13 Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	14	14
11	6567608,89	613289,23	34,98	Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
12	6567608,66	613289,90	0,71	Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
13	6567606,71	613302,02	12,28	Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
			17,07				

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6567603,18	613318,72		Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
15	6567597,33	613336,94	19,14	Jord	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
16	6567596,68	613338,95	2,11	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
17	6567582,36	613329,15	17,35	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
18	6567572,30	613320,07	13,55	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
19	6567564,65	613309,32	13,19	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
20	6567557,72	613296,83	14,28	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
21	6567554,33	613288,50	8,99	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
22	6567552,22	613280,12	8,64	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,46	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

Bygg A

205/52

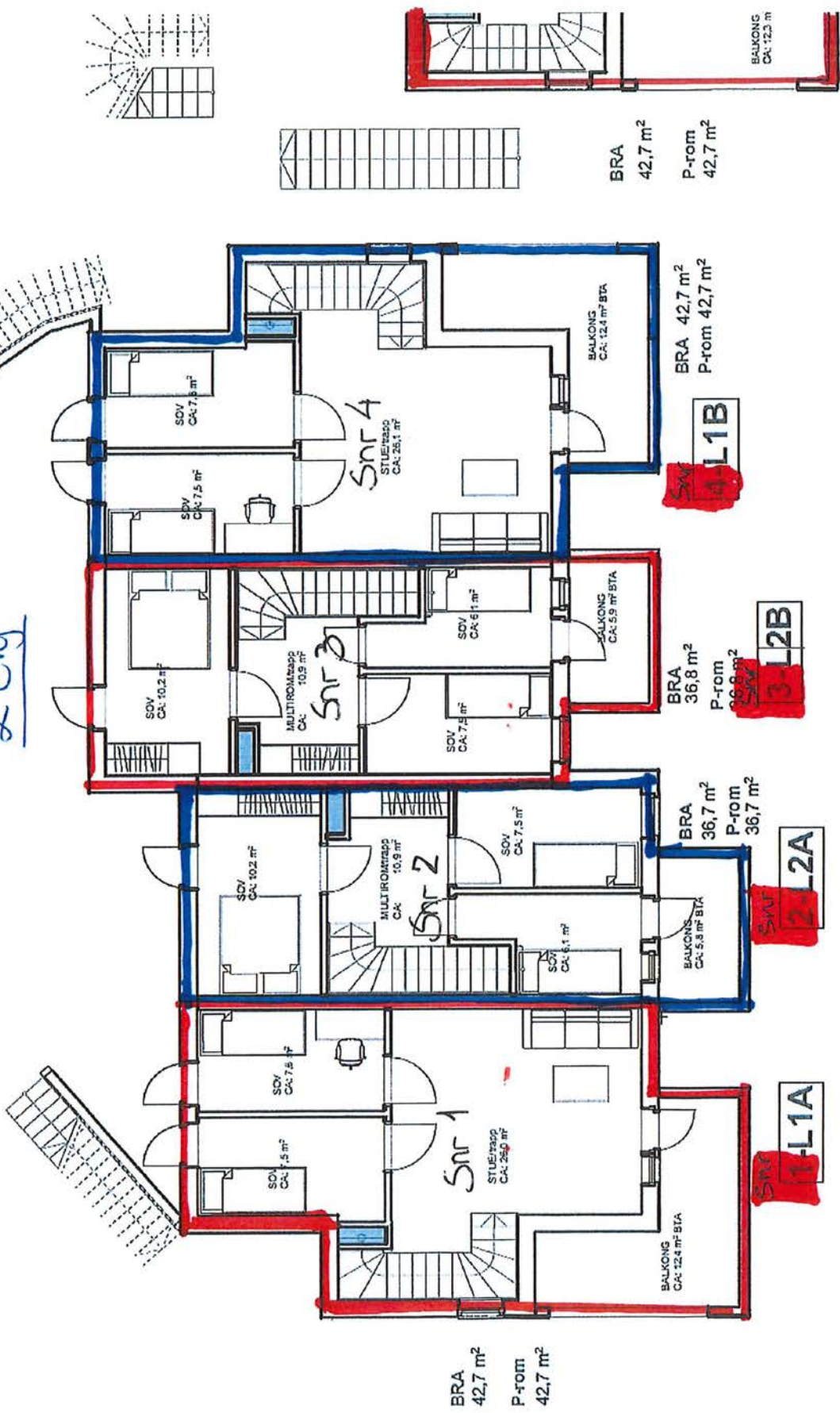
1 etg





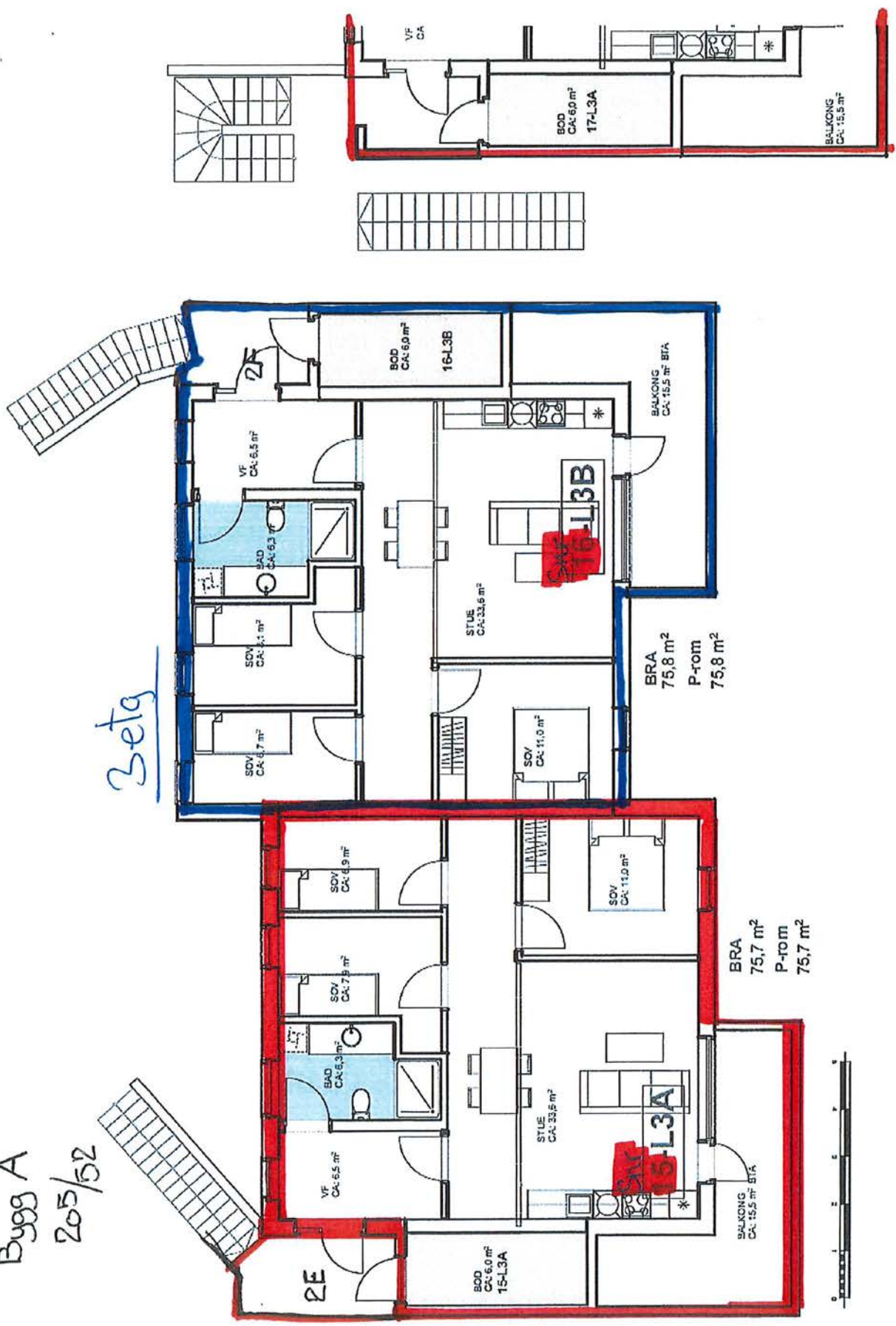
Bygg A  
205/52

2 etg



Bygg A  
205/52

*Beta*

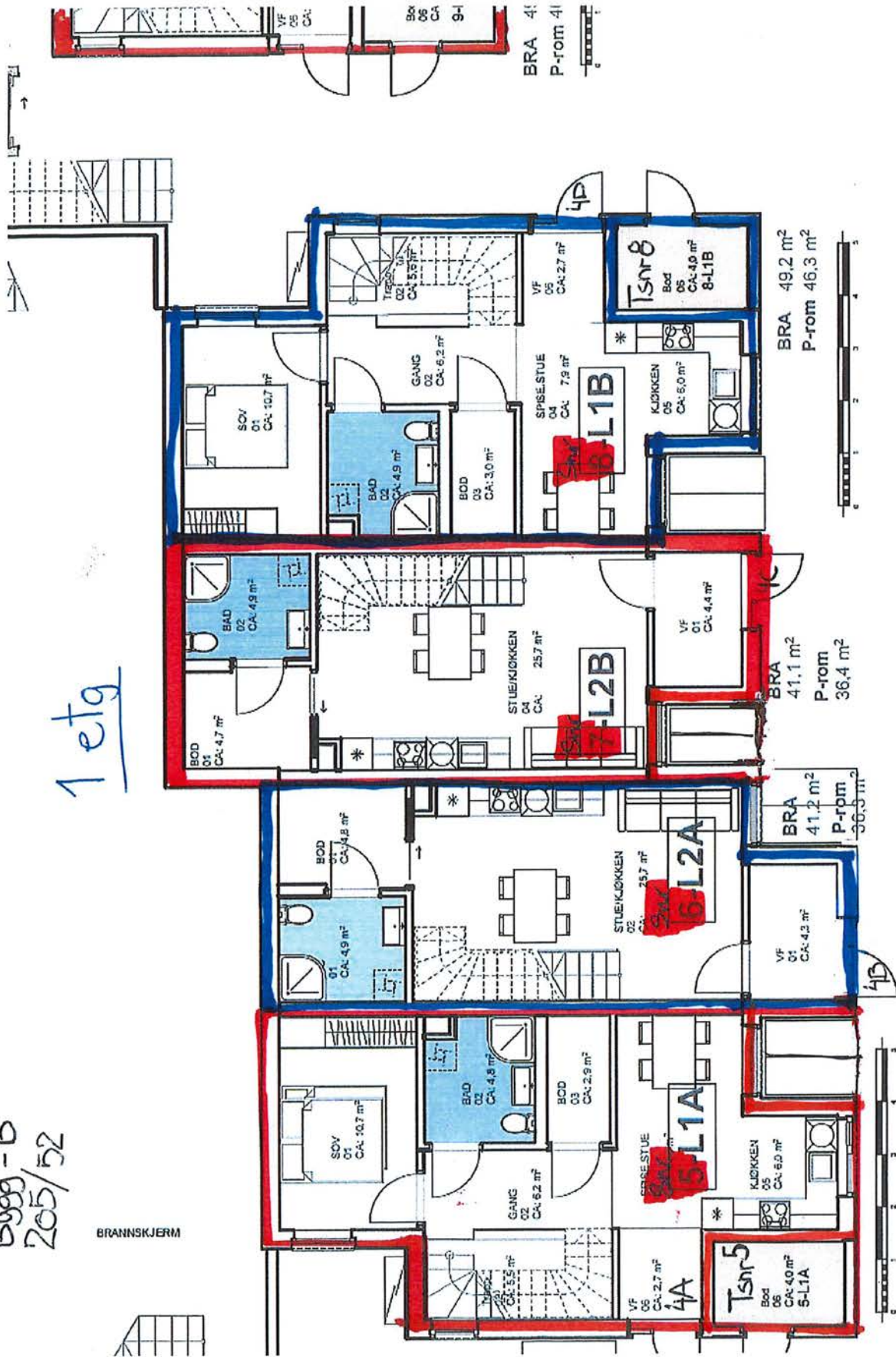




Bygg-B  
205/52

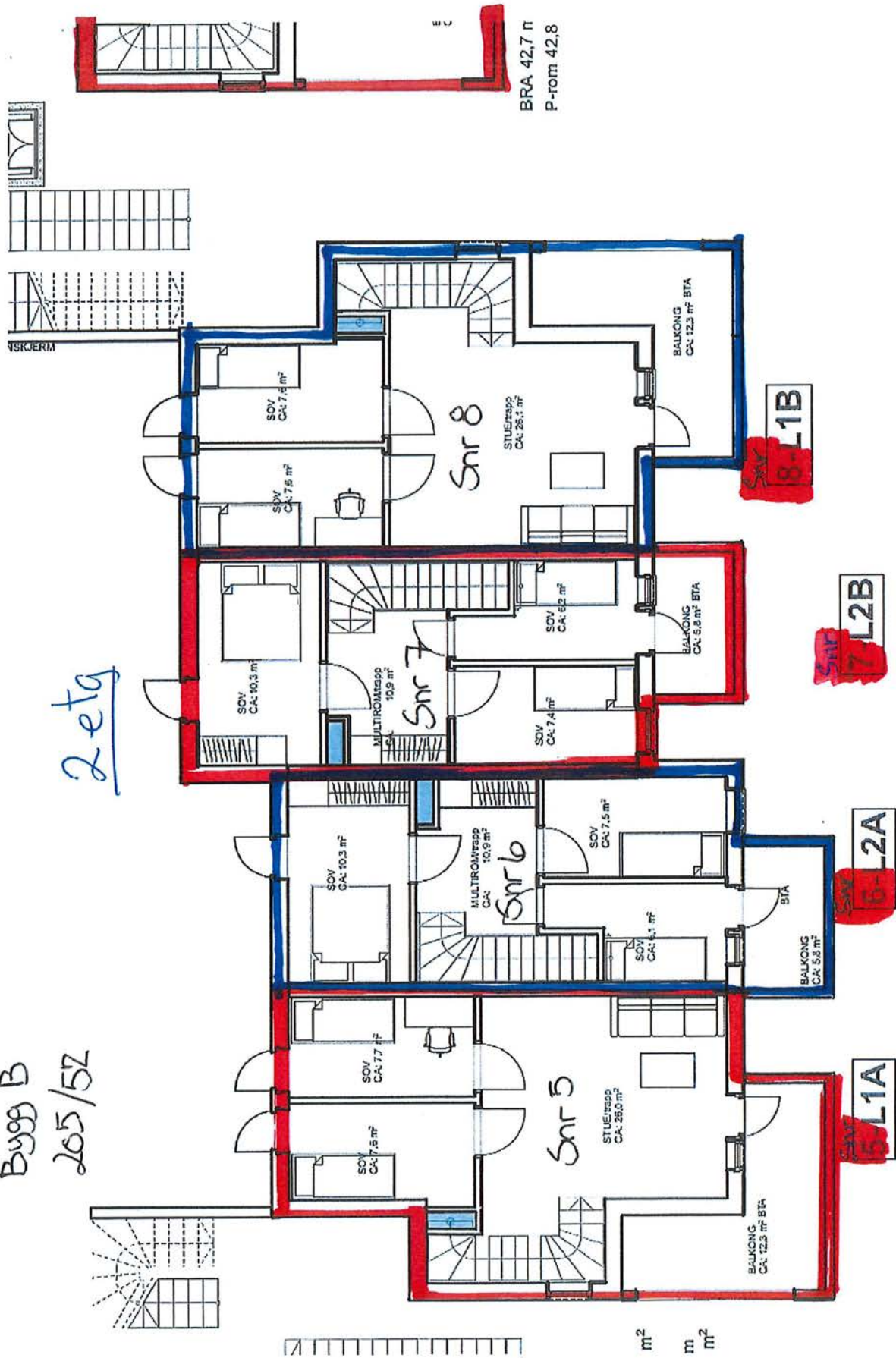
1 etg

BRANNSKJERM



Bygg B  
205/5Z

2-etg



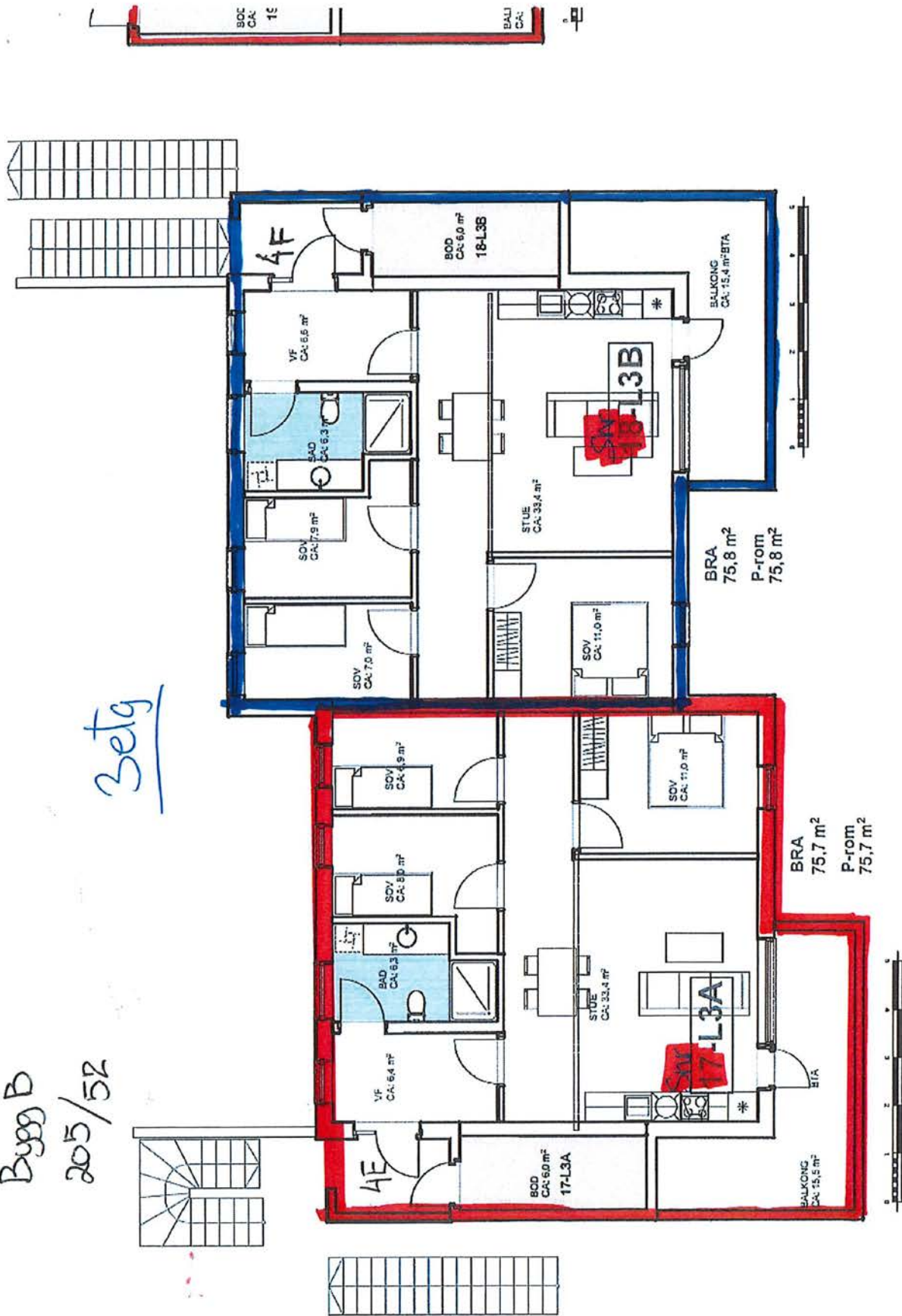
BRA 42,7 m  
P-rom 42,8

m<sup>2</sup>  
m  
m<sup>2</sup>



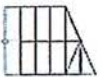
Bygg B  
2015/52

Setg

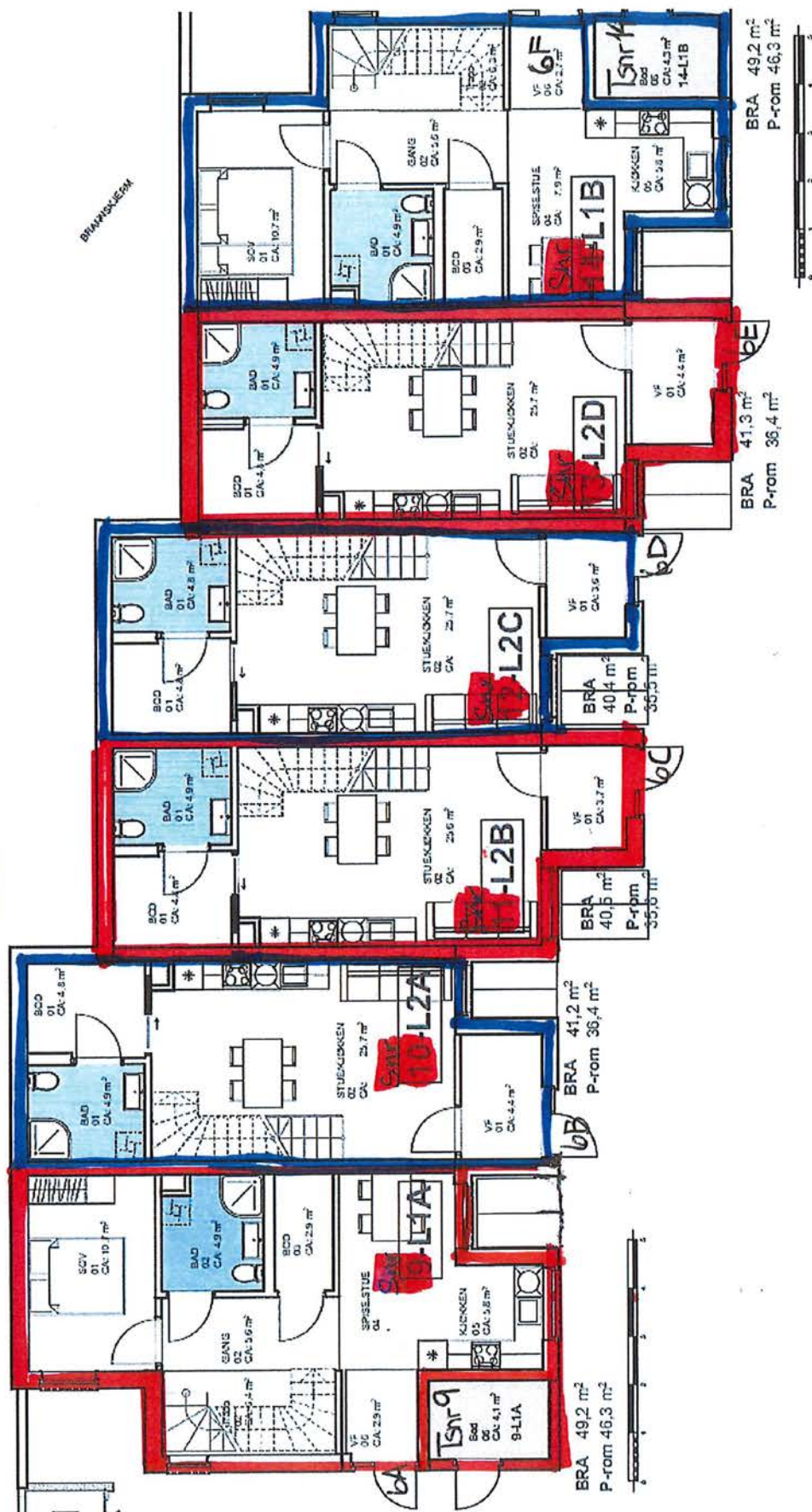




Bygg C  
205/52



1 etg

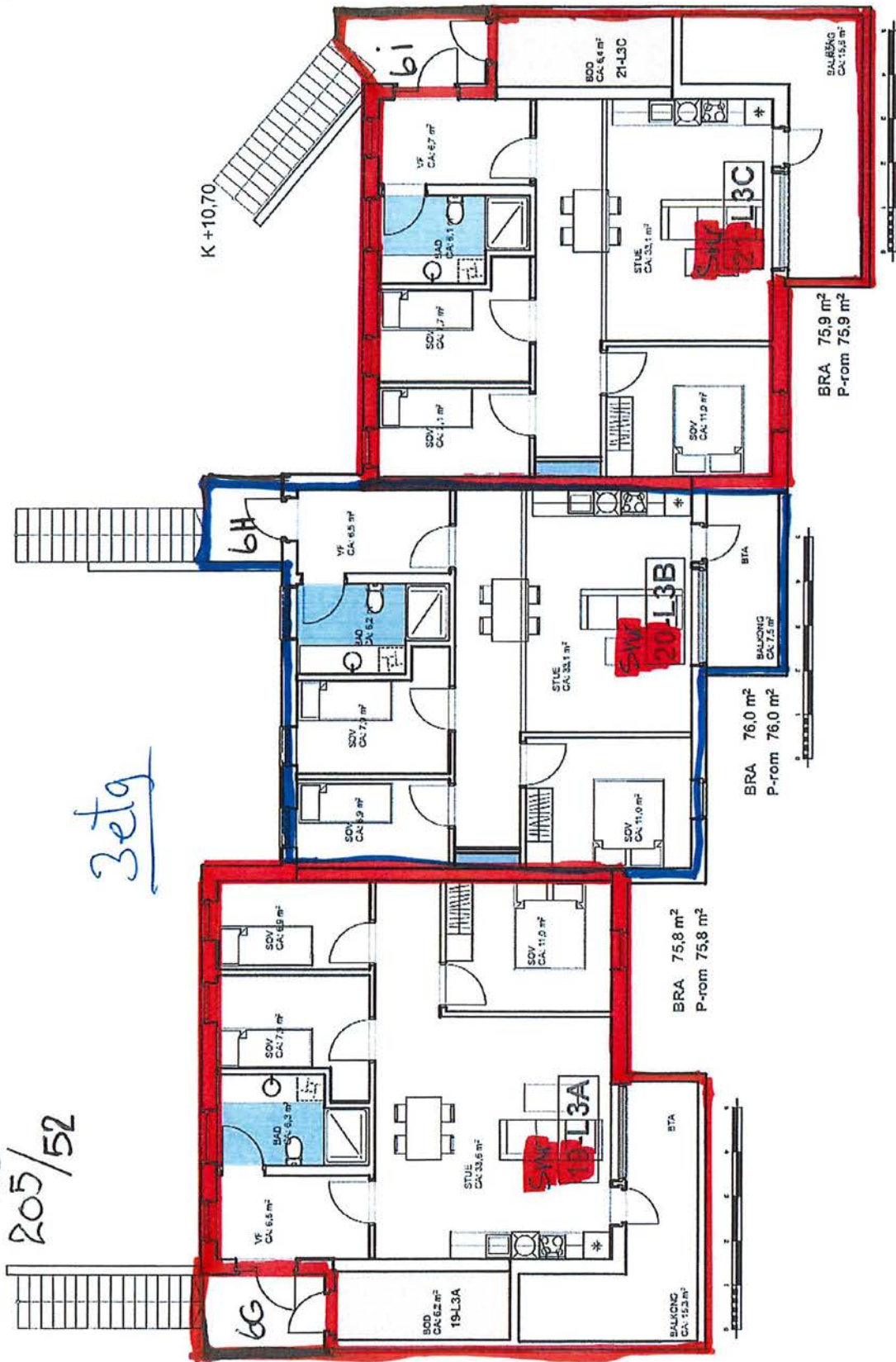






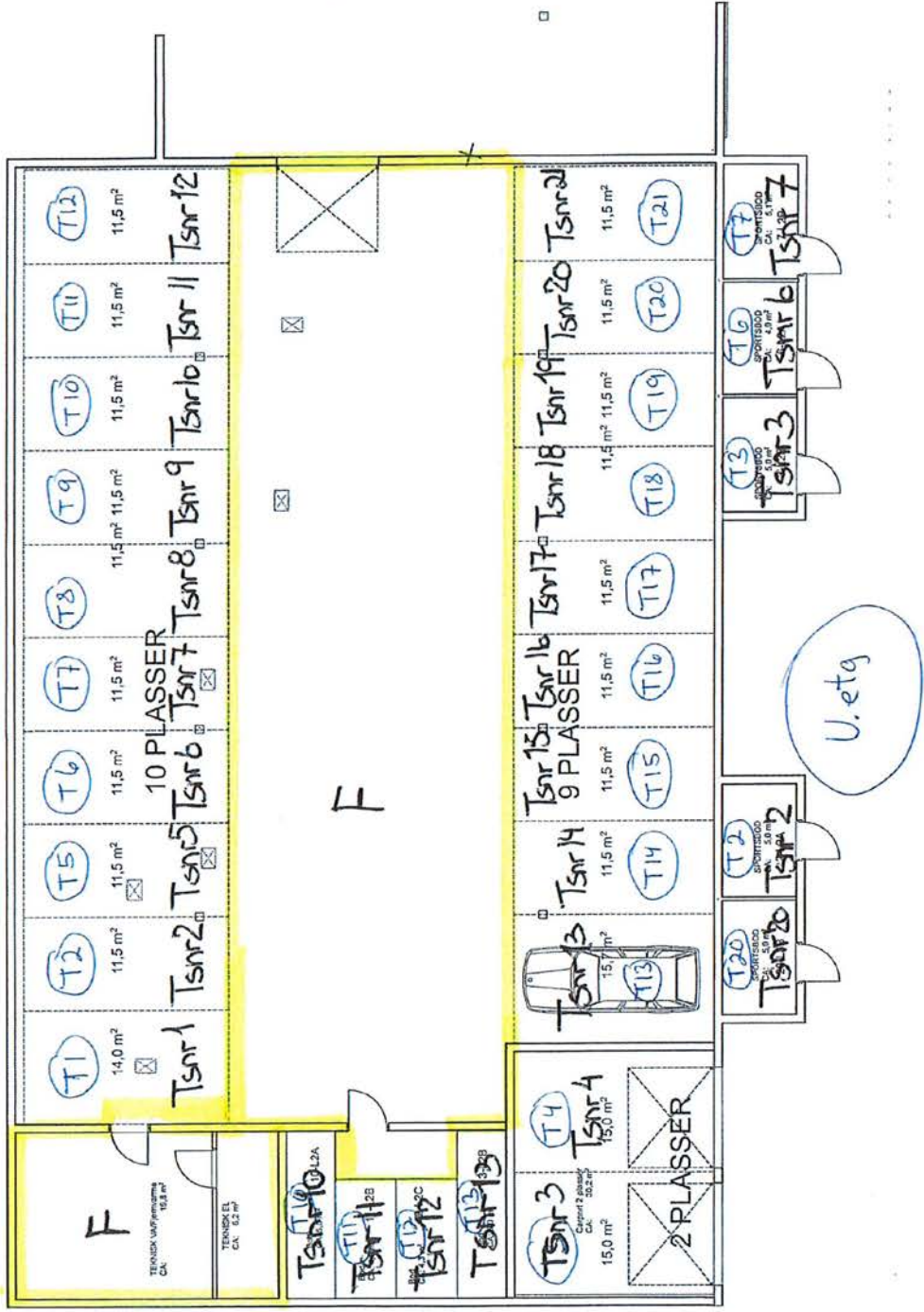
Bygg C  
205/52

3etg



© Alle rettigheter reservert. Forbeholdt alle rettigheter og ansvar for bruk og skilling. 18.03.2020

205/52



METERARKITETKURAS  
KIRKEGATE 23 B  
1602 GAVLE FREDRIKSTAD  
Kontakt: +47 22 89 77 •  
magnus@meter.no

Parsons Reklited AS Car Jansen Kollbrunn  
OVE RAVNÅS GATE 17  
1608 FREDRIKSTAD  
1718 FREDRIKSTAD  
GSM: 20952

A-2-20-1  
KELLERPLAN

Sak 21/18141

Jnr 38/21

## Søknad om seksjonering

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Fredrikstad	Kommunens adresse PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD	Kontaktperson A. Skarv

<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Meglerhuset Borg As	Fødselsnr./Org.nr. 994976192	E-postadresse geir@borg-eiendom.no	
Adresse Pb 517	Postnummer 1703	Poststed Sarpsborg	Telefonnummer 90299797

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>			
Kommunenr. 3004	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 205	Bruksnr. 52
		Festenr.	

<b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b>		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923128719	Tomteveien 2-4-6 AS	1/1

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>																	
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																	
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																	
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	95	B	13	B	77	B	25					37				49
2	B	77	B	14	B	92	B	26					38				50
3	B	77	B	15	B	75	B	27					39				51
4	B	92	B	16	B	75	B	28					40				52
5	B	92	B	17	B	75	B	29					41				53
6	B	77	B	18	B	75	B	30					42				54
7	B	77	B	19	B	75	B	31					43				55
8	B	92	B	20	B	75	B	32					44				56
9	B	92	B	21	B	75	B	33					45				57
10	B	77	B	22				34					46				58
11	B	77	B	23				35					47				59
12	B	77	B	24				36					48				60
Sum tellere:		1696		Nevner =		1696											

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------



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

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

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i elerseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

Innsenderens underskrift

**RE/MAX**  
MEGLERHUSET BORG

Orgnr: 994 976 192

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rb. 517 - 1703 Sarpsborg  
Tlf: 69 12 60 60  
meglerhusetborg@remax.no

Side 2 av 4

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad 19/8-21 For Tomteveien 2-4-6-8		Morten E. Imset
	Cato Jansen	CATO JANSEN

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunernr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	FREDRIKSTAD	205	52	
Dato	Underskrift	Stempel		
02.09.21				

Dato \_\_\_\_\_ Innsenderens underskrift \_\_\_\_\_

**RE/MAX**  
MEGLERHUSET BORG  
Orgnr: 994 976 192

517 - 1703 Sarpsborg  
Tlf: 69 12 60 60  
eglerhusetborg@remax.no



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
61				85				109				133			157	
62				86				110				134			158	
63				87				111				135			159	
64				88				112				136			160	
65				89				113				137			161	
66				90				114				138			162	
67				91				115				139			163	
68				92				116				140			164	
69				93				117				141			165	
70				94				118				142			166	
71				95				119				143			167	
72				96				120				144			168	
73				97				121				145			169	
74				98				122				146			170	
75				99				123				147			171	
76				100				124				148			172	
77				101				125				149			173	
78				102				126				150			174	
79				103				127				151			175	
80				104				128				152			176	
81				105				129				153			177	
82				106				130				154			178	
83				107				131				155			179	
84				108				132				156			180	
Sum tellere:				Nevner =												
Dato				Innsenderens underskrift												



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Tomteveien 2C  
1618 FREDRIKSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jens August Larsen**Oppdragsnummer:** 1111240023**Telefon:** 997 17 879  
**E-post:** jens.august.larsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

23.05.2024

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre