



aktiv.

Tomteveien 2D, 1618 FREDRIKSTAD

**Nyere og innholdsrik
hjørneleilighet over to plan -
Garasje plass og 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 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 109 190,-
Total ink omk.: Kr 3 899 190,-
Felleskostn.: Kr 2 516,-
Selger: Tomteveien 2 4 6 AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total: 91/96 m²
Tomtstr.: 3617.8 m²
Soverom: 0
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 205, bnr. 52
Snr. 4

Oppdragsnr.: 1111240024

Nyere og innholdsrik hjørneleilighet over to plan - Garasjeplass og god planløsning!

Velkommen til Tomteveien 2D, en moderne 4-roms hjørneleilighet som ble oppført i 2022. Denne boligen tilbyr en fantastisk atmosfære og god komfort på to plan.

Fra inngangspartiet blir du møtt av en entré som gir plass til yttertøy og sko. Videre inn i finner du en smart og åpen planløsning mellom stue og spisestue.

På den andre siden finner du en bod/teknisk rom og et moderne badrom. Videre leder en romslig gang/trapperom deg til boligens hovedsoverom.

Tar du trappen opp til andre etasje, vil du bli møtt av en romslig stue som fører deg videre til de to siste soverommene. Fra stuen har du også tilgang til en herlig, overbygget balkong på 10 kvadratmeter.

Med vannbåren gulvvarme i første etasje og radiatorer i andre etasje, kan du være sikker på å opprettholde en behagelig temperatur.



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

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Egenerklæring	44
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, spisestue/kjøkken, trapperom, bod, soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 42 m² Stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3617.8 m²

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 teknet 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 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, spisestue/kjøkken, trapperom, bod, soverom og bad/vaskerom.

2. Etasje: Stue og 2 soverom.

Standard

Velkommen til Tomteveien 2D, en moderne 4-roms hjørneleilighet som ble oppført i 2022. Denne boligen tilbyr en fantastisk atmosfære og god komfort på to plan.

Når du entrer den stilige boligen gjennom det moderne og innbydende inngangspartiet, blir du møtt av en entré som gir plass til yttertøy og sko, noe som gjør det enkelt å holde orden. Videre inn i finner du en smart og åpen planløsning mellom stue og spisestue. Dette rommet er både funksjonelt og innbydende, og her er det nok plass til

et stort spisebord – perfekt for hyggelige middager med venner og familie. Kjøkkenet har en lys og moderne utforming med integrerte hvitevarer.

På den andre siden av entréen finner du praktiske løsninger som en bod/teknisk rom og et moderne badrom med opplegg for vaskemaskin. Her er det lagt vekt på både funksjonalitet og stil, slik at du kan nyte en enkel hverdag. Videre leder en romslig gang/trapperom deg til boligens hovedsoverom.

Tar du trappen opp til andre etasje, vil du bli møtt av en romslig stue som fører deg videre til de to siste soverommene. Fra stuen har du også tilgang til en herlig, overbygget balkong på 10 kvadratmeter.

Denne moderne selveierleiligheten tilbyr også praktiske fordeler som en egen parkeringsplass i kjelleren, slik at du alltid har et sikkert sted å parkere bilen din. Med vannbåren gulvvarme i første etasje og radiatorer i andre etasje, kan du være sikker på å opprettholde en behagelig temperatur og en lun atmosfære gjennom hele året.

Tomteveien 2D er mer enn bare en bolig – det er et sted hvor komfort, stil og funksjonalitet forenes for å skape det perfekte hjemmet for deg og din familie.

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

Fra vedlagt tilstandsrapport:

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.

Innvendige overflater:

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

Seksjonen disponerer egen utvendig bod på 5 kvm.

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:

- Innvendig > Innvendige trapper: Åpen trapp i tre mellom etasjene. Rekkverk og håndløper er montert i henhold til forskrifter. Vurdering av avvik: Trappen har en del slitasjegrav utover det som er normalt ut ifra alder. Konsekvens/tiltak: Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Vinylbelegg på gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp membran til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. 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.

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

Seksjonen disponerer egen parkeringsplass i parkeringskjeller.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP1712226

Radonmåling

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

nødvendig å treffe radonreducerende 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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 6 454

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.

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 månedvis 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

92/1696

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 2 516

Andel fellesformue

Kr 6 000

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 / persiener / 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 persiener, utvidelse av terrasse 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,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Fram-Forvaltning AS;

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 205, bruksnummer 52, seksjonsnummer 4 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:

23.09.2021 - Dokumentnr: 1181680 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 92/1696

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. 15.000 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 01.02.2023. 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. oktober 2024 - 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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000,- (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)
94 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 790 000,00))

109 190,- (Omkostninger totalt)

3 899 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 109 190

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 deknings salg 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. 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 1,6% 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 opplysninger forretningsfører kr. 2950,-, 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,-. 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

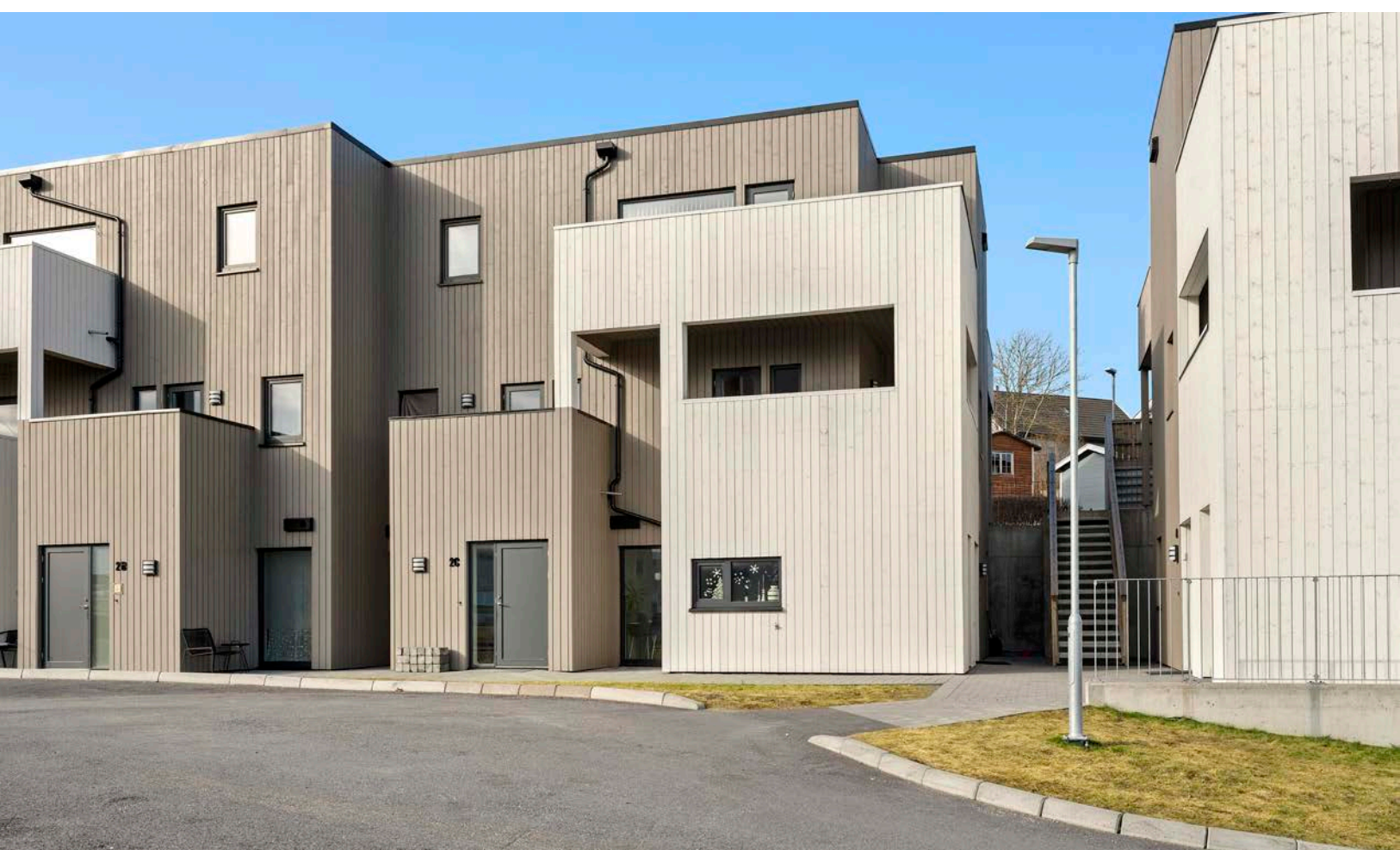
Ansvarlig megler

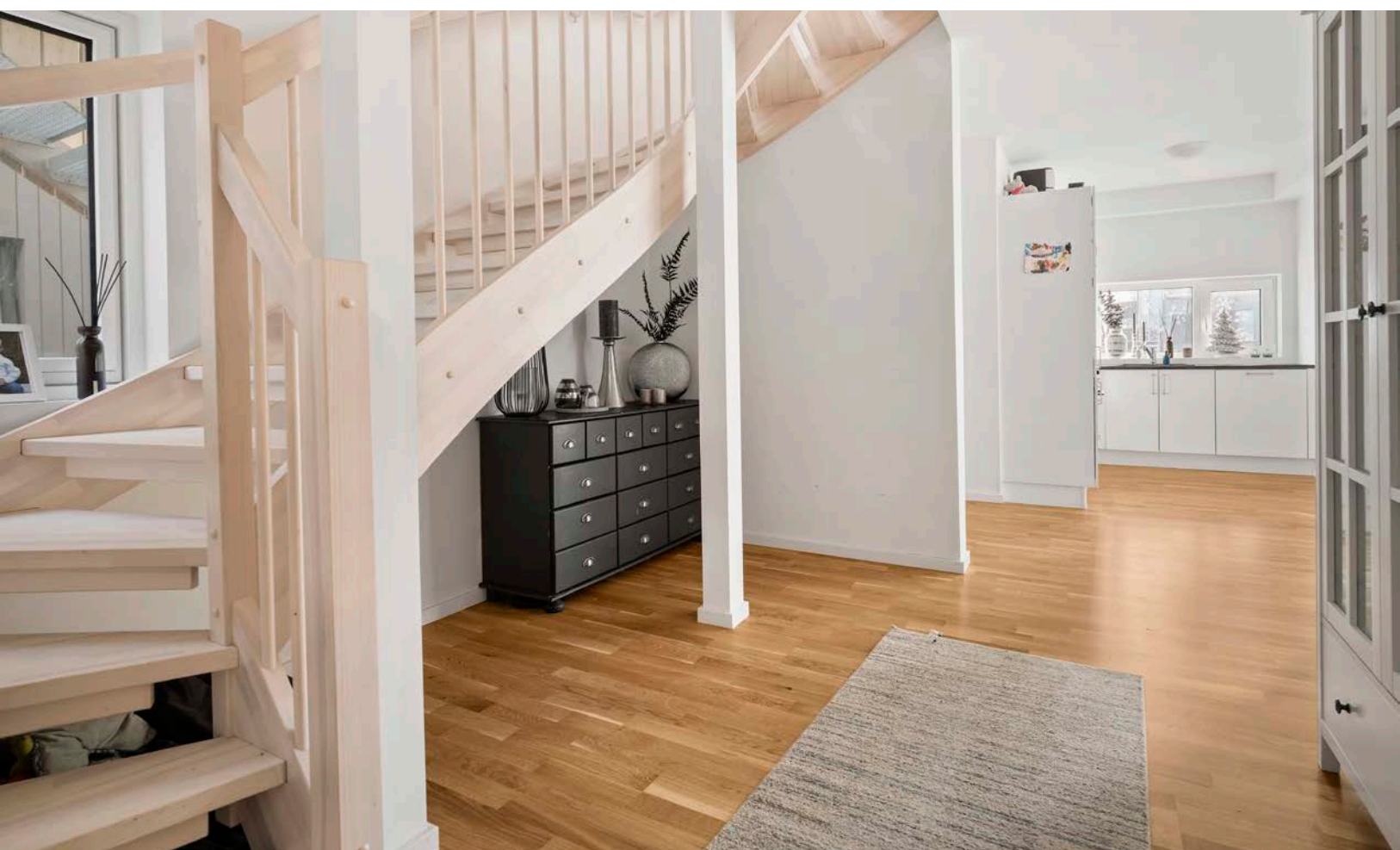
Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

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

Salgsoppgavedato

14.03.2024

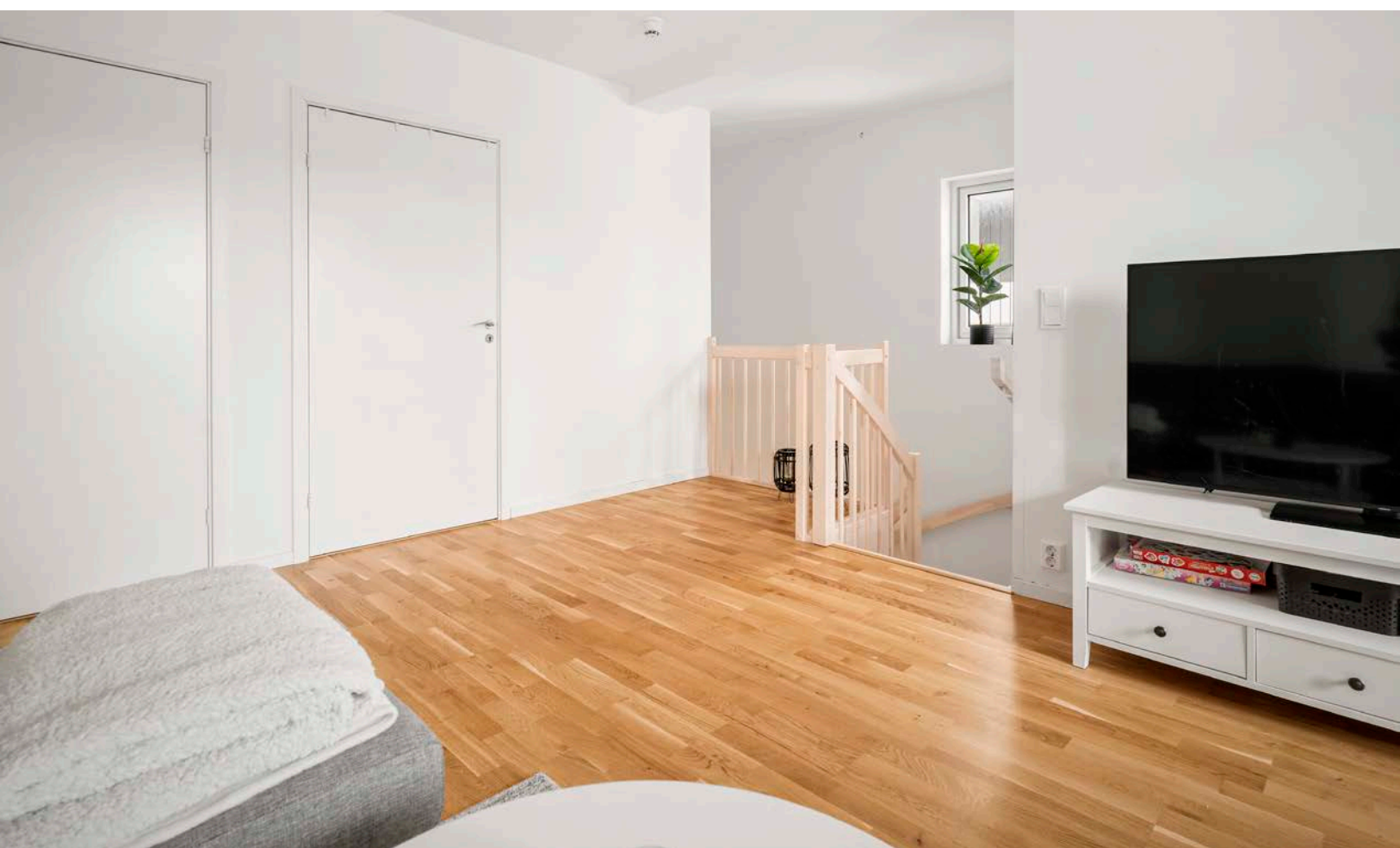


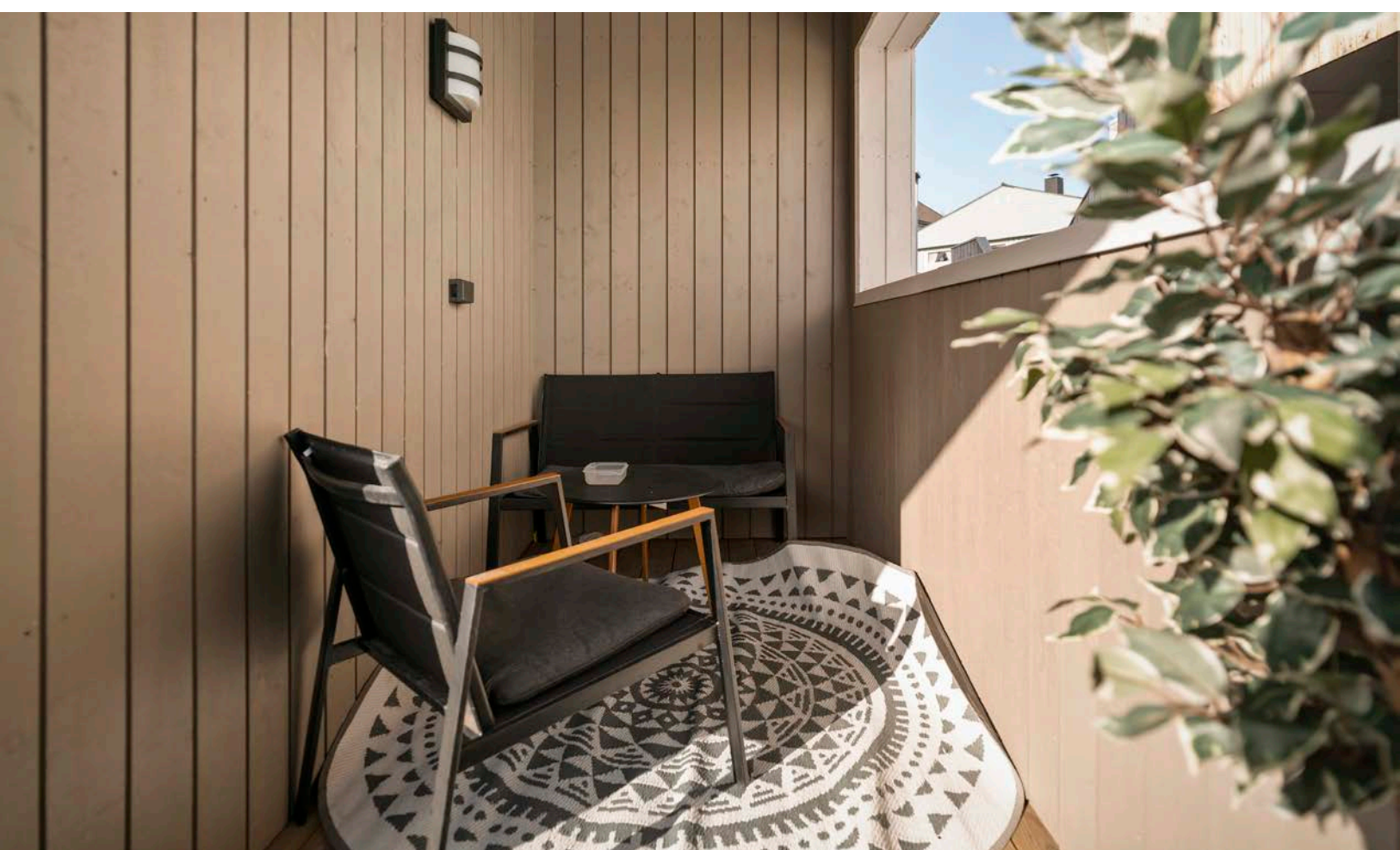












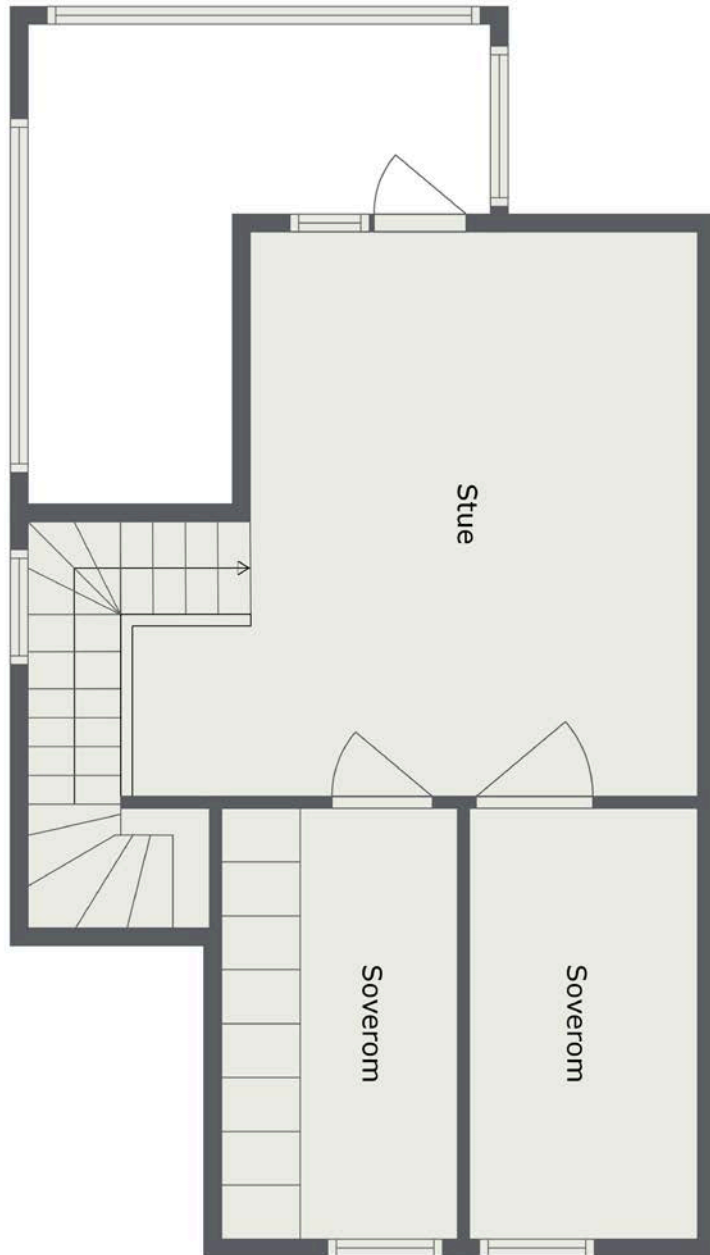






Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

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



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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Tomteveien 2 D, 1618 FREDRIKSTAD

🏠 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 205, bnr. 52, snr. 4

Areal (BRA): Selveierleilighet 96 m²



Befaringsdato: 06.03.2024

Rapportdato: 14.03.2024

Oppdragsnr.: 13784-2860

Referansenummer: ZK8560

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VARMEKILDER

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

[Gå til side](#)

VÅTROM

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integreert komfyr, platetopp, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Selveierleilighet				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	49	0	0	49
2. etasje	42	0	0	42
Utvendig bod	0	5	0	5
Sum	91	5	0	
Sum BRA	96			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

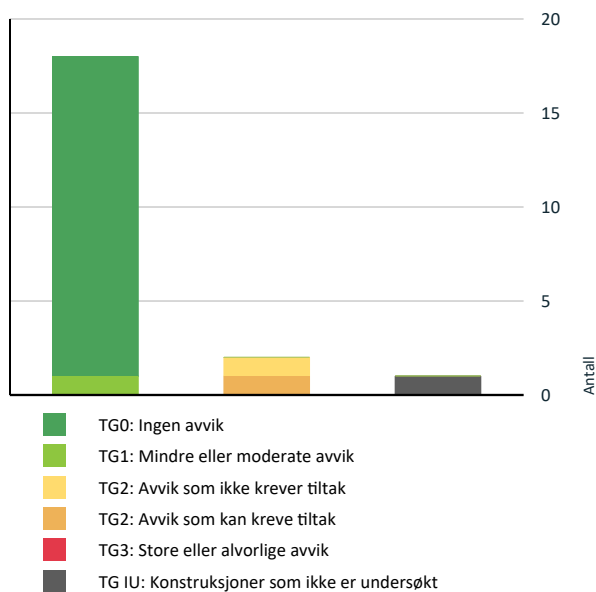
Selveierleilighet

- 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](#)

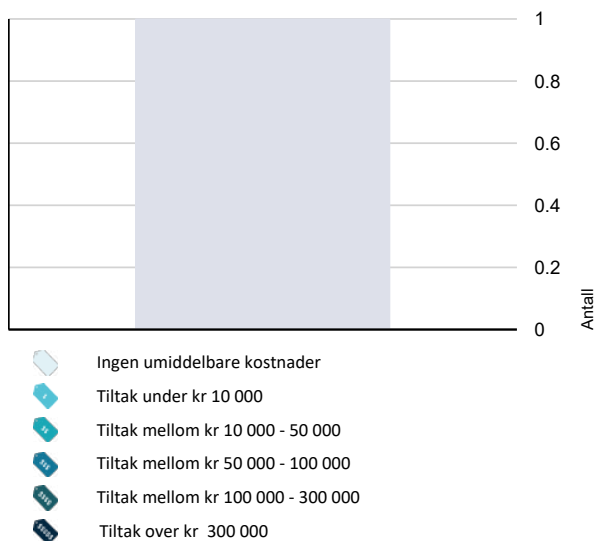
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [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

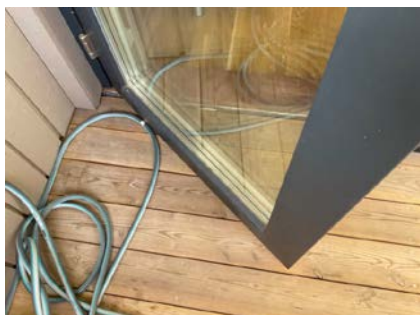
TG 0 Vinduer

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



TG 0 Dører

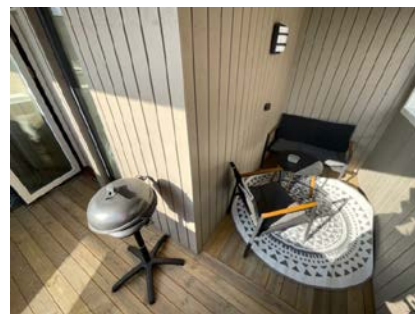
Ytterdør i tre fra byggeår.
Altandør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adgang til altan på 10 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 fliser og slettmalte flater.
I tak er det slettmalte flater.

Kun enkelte bruksmerker.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt såle 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 2 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Rekkverk og håndløper er montert i henhold til forskrifter.

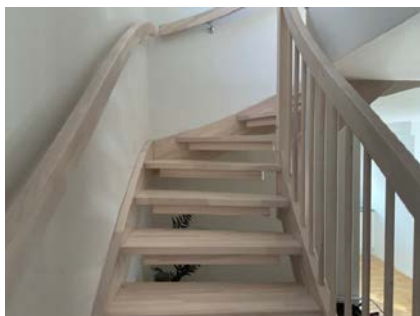
Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrader utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp membran til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 0 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

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

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 11 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

Nytt el-anlegg fortsatt 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 bygningsakkyndig 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 boder 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. Areal 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?

Areal 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	49			49		
2. etasje	42			42	10	
Utvendig bod		5		5		
SUM	91	5			10	
SUM BRA	96					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Kjøkken/spisestue, Trapperom, Bod, Bad/vaskerom, Soverom		
2. etasje	Stue, Soverom 1, Soverom 2		
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 byggeteknisk 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	88	3

Kommentar

Selveierleilighet P-rom i 1. etasje - 46 kvm
P-rom i 2. etasje - 42 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	205	52		4	3618 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Tomteveien 2 D

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. Fergeteiet 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/ZK8560>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240024	
Selger 1 navn	
Cato Jansen	
Gateadresse	
Poststed	Postnr
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: 1111240024

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

Takrapport 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
cato jansen	5d1657d9552a68445017e81 afad79ee178bea72f	14.03.2024 12:32:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240024

- 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

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

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

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 2.516,- 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 6 000	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.
/Boligopplysninger: 3490,- 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 / persiener

Forslagsstiller: Seksjonseiere

Forslag til vedtak:

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

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
Eiendoms styrets handling og
alle 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

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

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
Driftsinntekter				
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
Sum inntekter		1 042 345	708 037	738 020
Driftskostnader				
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
Sum driftskostnader		857 327	708 020	738 020
Driftsresultat		185 018	17	0
Finansinntekter		3 653	0	0
Resultat av finansposter		3 653	0	0
Årsresultat	6	188 671	17	0
Overføringer				
Overført annen egenkapital		188 671		

SAMEIET NØKLEBYTUNET

Balanse 2022

		Fra 09.11.2021 - til og med 31.12.2022
EIENDELER		
<u>Fordringer</u>		
Restanser sameieknstnader		38 208
Forskuddsbetalt til leverandør		18 787
Annen kortsiktig fordring		3 405
Sum fordringer		60 400
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>		
Bankinnskudd	7	340 388
Sum bankinnskudd og kontanter		340 388
Sum eiendeler		400 789
EGENKAPITAL OG GJELD		
<u>Egenkapital</u>		
Annen egenkapital	6	188 671
Sum opptjent egenkapital		188 671
<u>Gjeld</u>		
<u>Avsetning for forpliktelser</u>		
Avsetning til vedlikeholdsfond	7	25 000
Sum avsetninger for forpliktelser		25 000
<u>Kortsiktig gjeld</u>		
Forskuddsbetalte sameieknstnader		2 748
Leverandørgjeld		65 223
Annen gjeld (oppstartskapital utbygger)		15 000
Annen kortsiktig gjeld		104 147
Sum kortsiktig gjeld		187 118
Sum egenkapital og gjeld		400 789

Behandlet og godkjent av styret: 02.1.03 2023

Styrets signatur

Edyko 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
Sum innkrevde sameieekostnader	789 993

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

Lønnskostnader

Lønn/honorar	0
Arbeidsgiveravgift	0
Pensjonskostnader	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0
SUM	0

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

Annen egenkapital 01.01.	0
Årets resultat	188 671
Sum egenkapital pr. 31.12.	188 671

Note nr. 7 - Disponible midler

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



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

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

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

Forslagstiller:

Styret



SOLIBO
Eiendoms styrettskontroll og
eiendomsregistrering



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 legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

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 resekjonerings. 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 - 205/52/0/4

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	4				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	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	2 017 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2024	1/1	0	kr 6 454,00
						kr 6 454,00

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

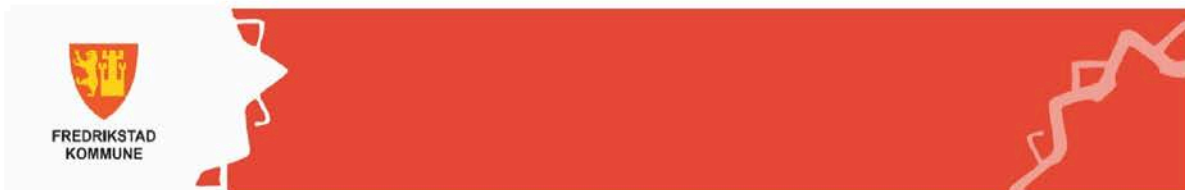
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-02-15



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



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



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.

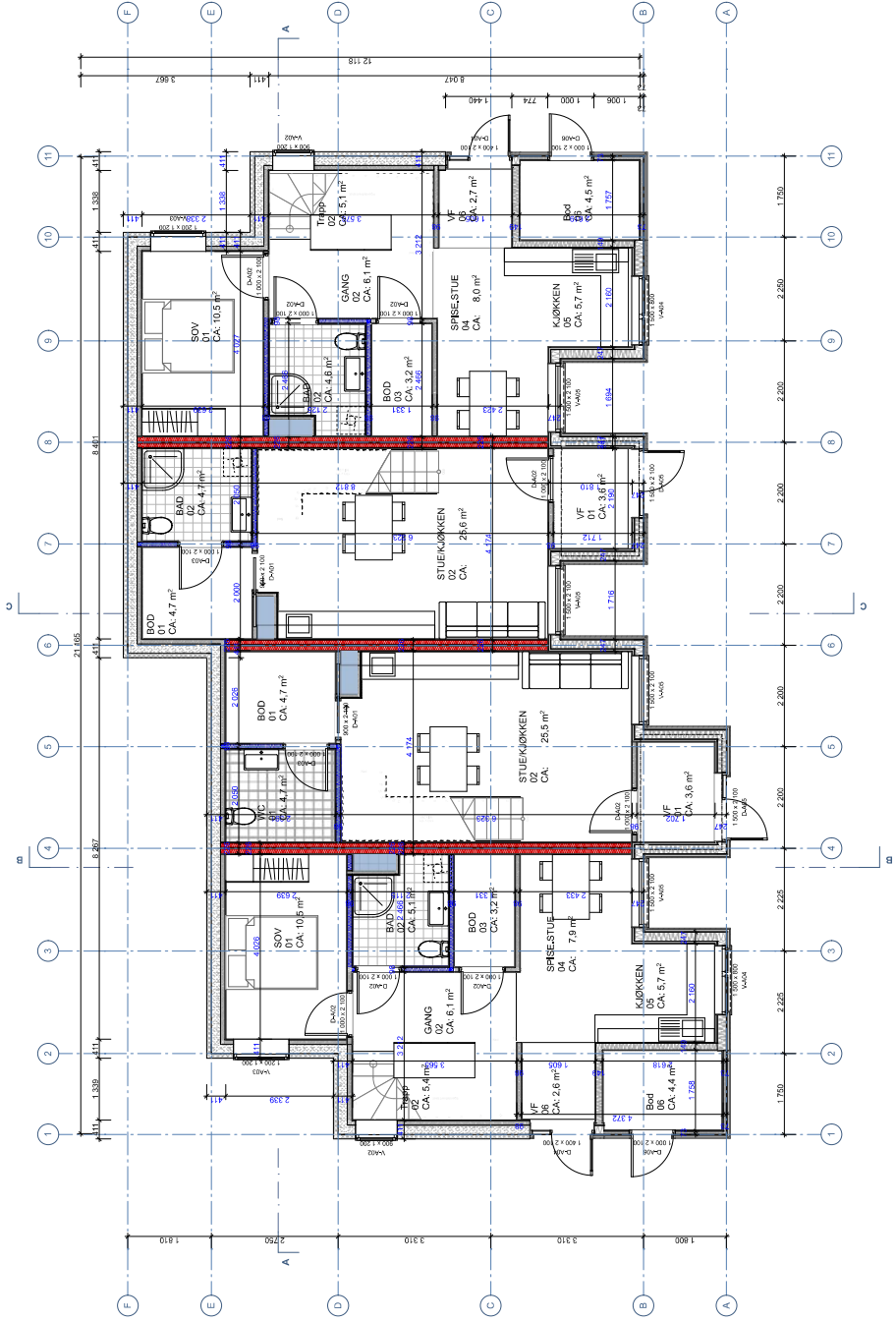
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

PLAN 1

1:100



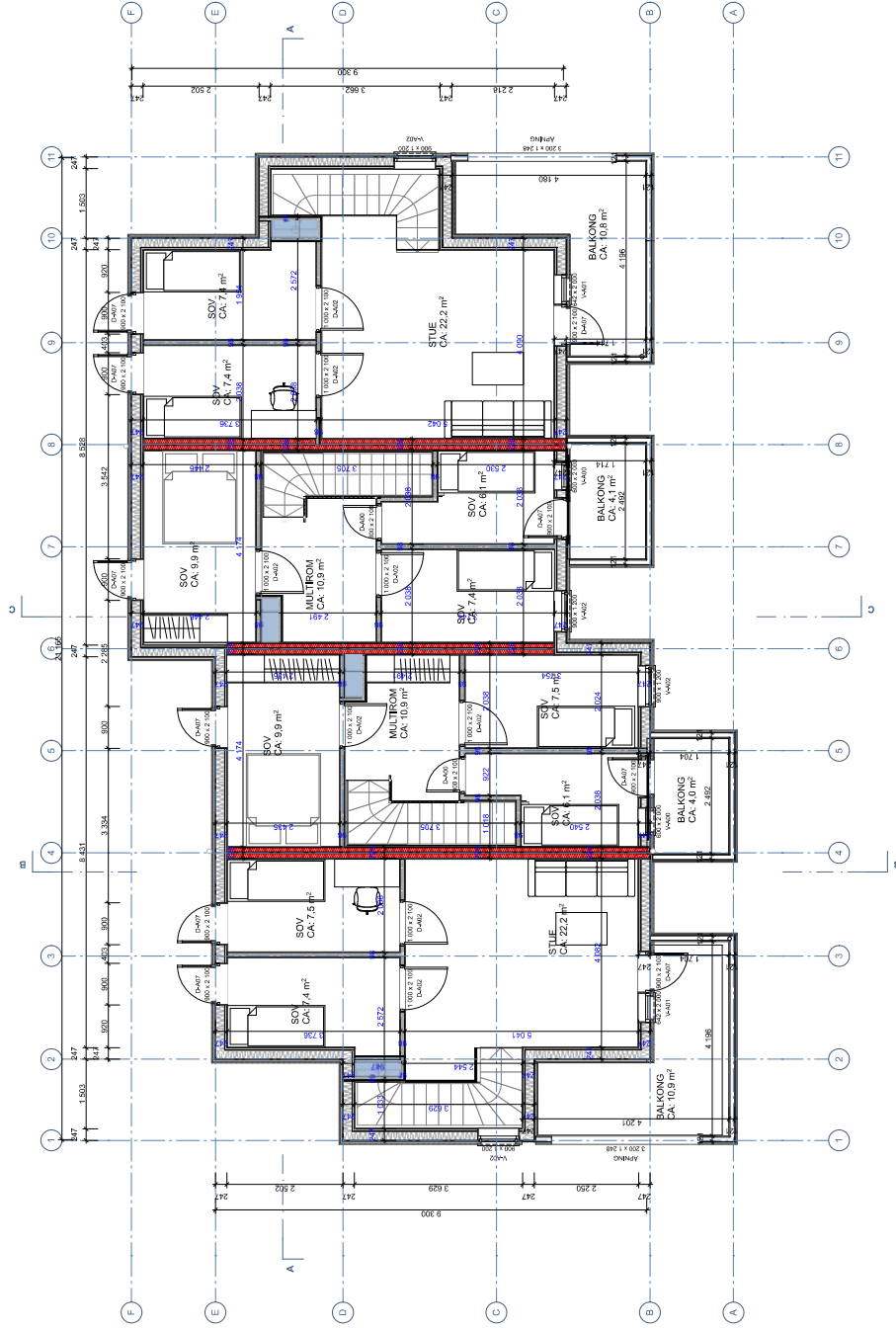
METER ARKITEKTUR AS
 KRIFEGÅTEN 28 B
 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
 Shire Ljung - 4048600 -
 shane@meter-45.no

Panorama Firkated AS Cato Janson Dr. Sandvåg
 OVE RAMMS GATE 17
 1908 FREDRIKSTAD
 97181000 - cat@jaka.no
 GBNH 205/52

PLAN 1
 BYGG 1

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

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



2.

PLAN 2

1:100

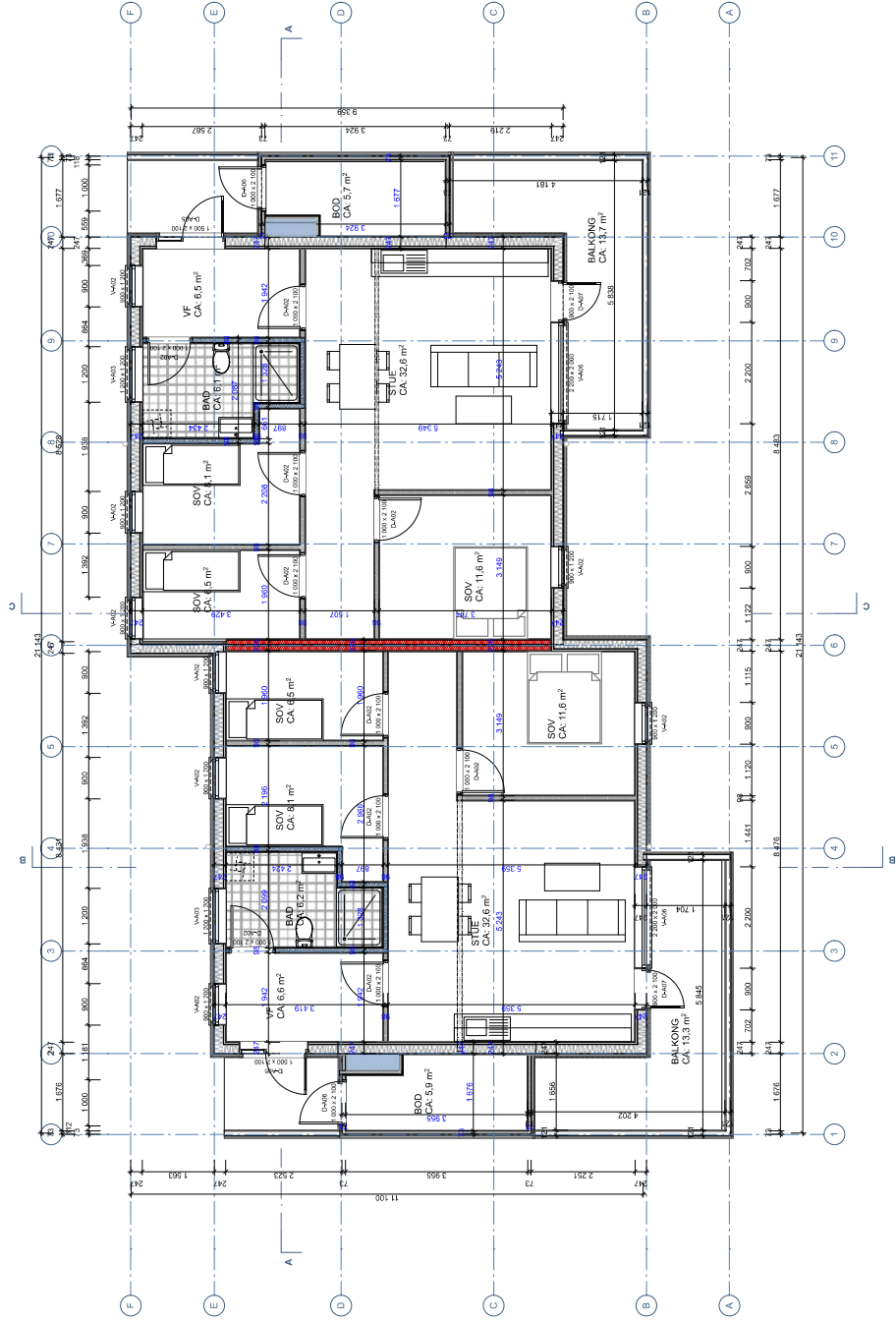
PLAN 2
BYGG 1

Panorama Firkådet AS Cato Janson, Dr. Ørnskov
1908 FREDRIKSTAD, TOMTEVEIEN 2A
97181000 - cato@jaka.no

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

PLAN 3

1:100



PLAN 3
BYGG 1

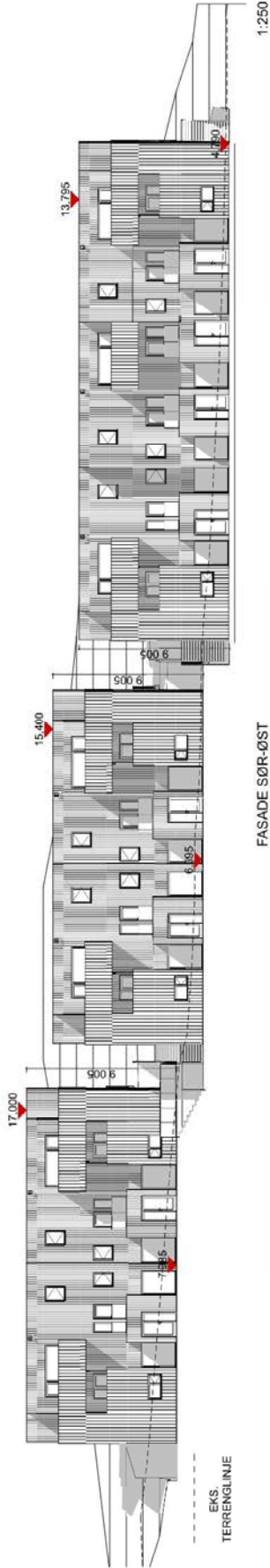
Panorama Fidekstad AS Cato Janson - Drøpsdalen
TOMTEVEIEN 2A
1718 FREDRIKSTAD
1908 FREDRIKSTAD
97181000 - cat@jpac.no

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

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

© Alle rettigheter tilsvarende for arkitekttegning. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

01.12.2019
A



FASADE SØR-ØST

1:250

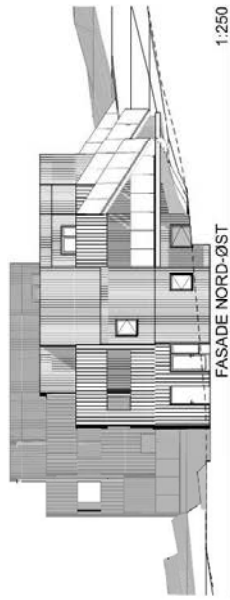
FASADEN
A-2-42-1

Parovna Fredrikstad AS Cato Jansen Dr. Opsandveit
TOMTEVEIEN 2A
1718 FREDRIKSTAD
1608 FREDRIKSTAD
97181000 - cato@jac.no

ShaneLouange - 4044860 -
METER ARKITEKTUR AS
KIRKEGATEN 28 B
1602 GAMLE FREDRIKSTAD

EKS.
TERRENGLINJE

EKS.
TERRENGLINJE



FASADE NORD-ØST

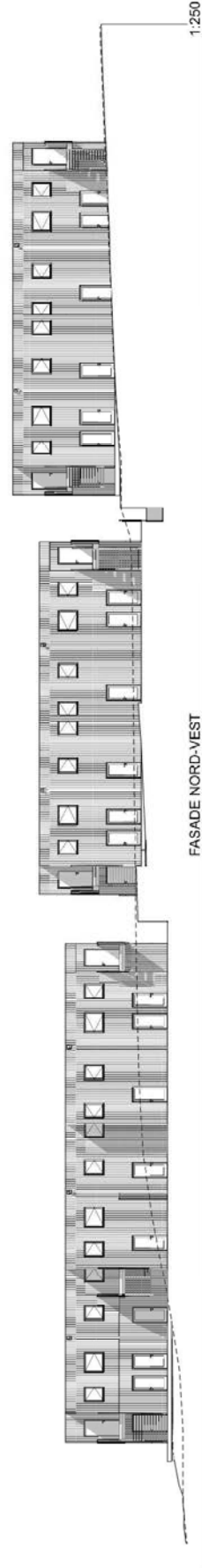
1:250



FASADE SØR-VEST

1:250

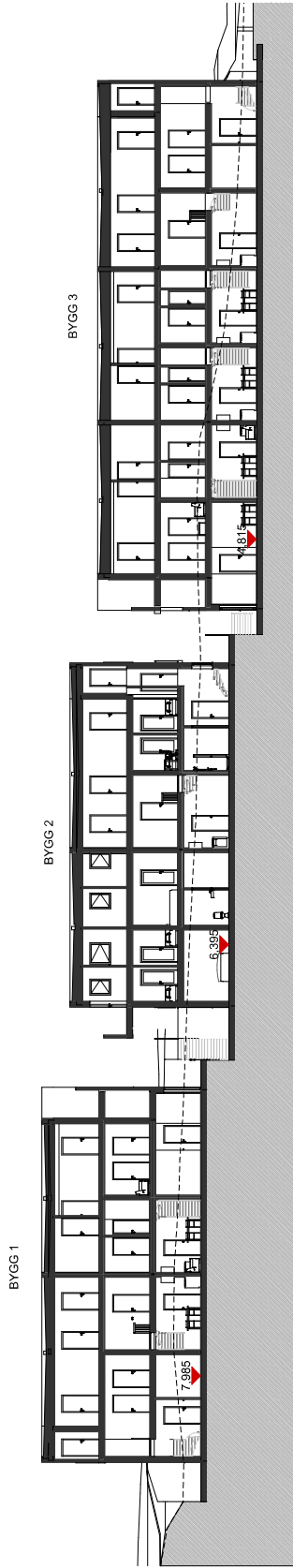
EKS.
TERRENGLINJE



FASADE NORD-VEST

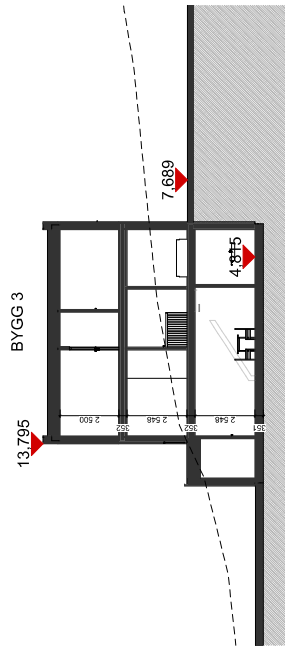
1:250

ORIGINAL A3



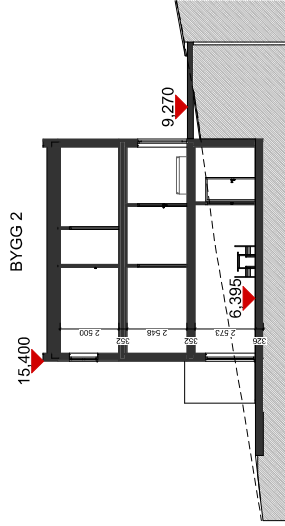
SNITT A

1:250



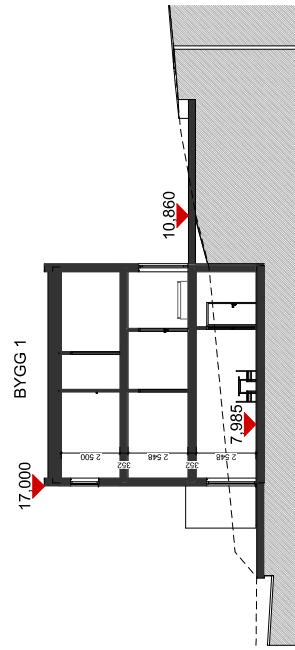
SNITT B

1:200



SNITT C

1:200

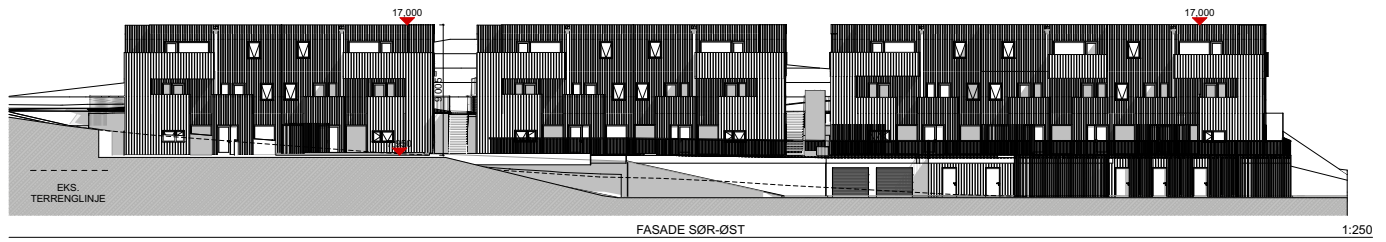


SNITT D

1:200

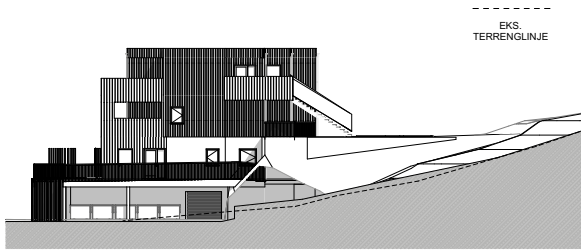


© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



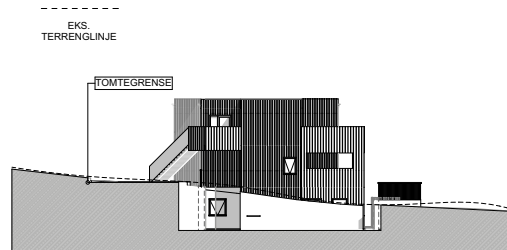
FASADE SØR-ØST

1:250



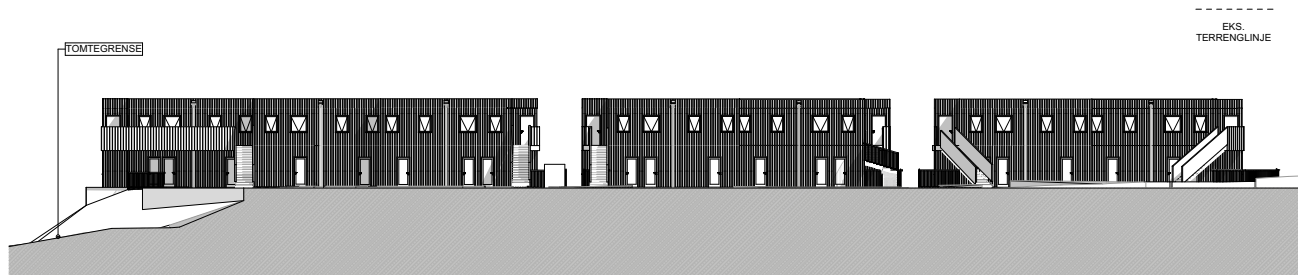
FASADE NORD-ØST

1:250



FASADE SØR-VEST

1:250



FASADE NORD-VEST

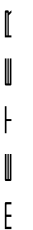
1:250

C
18.03.2020

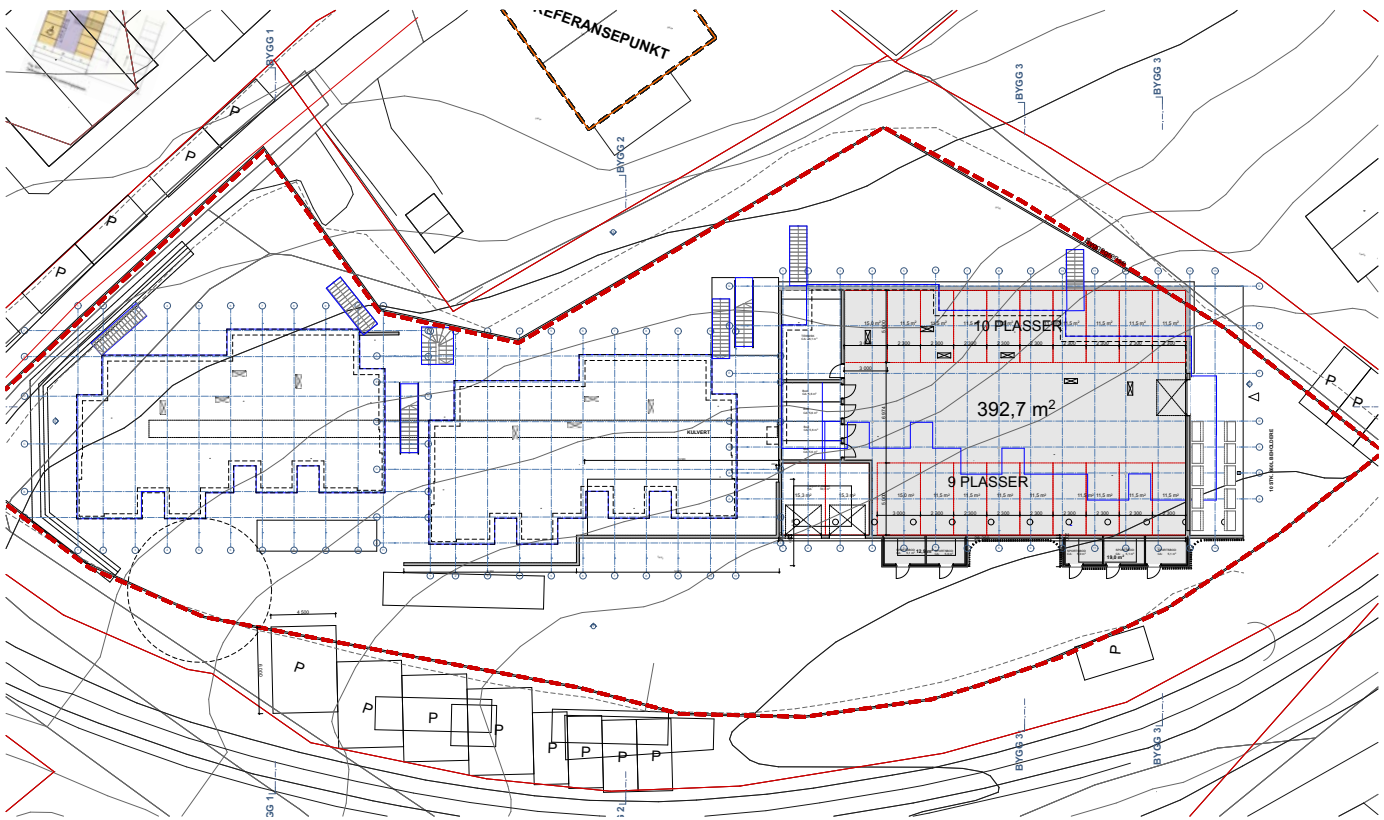
FASADER
A-242-1

Program: Rindal AS Data Jansen, D. Østrem
Oversatt til: D. Østrem
1008 FREDRIGSTAD
0710 1000 - 0400/plan.no

ARKIT: ANNE LILJE
MILJØ: GUNNAR
SISJ: GUNNAR
SISJ: GUNNAR
Share@rindal-as.no



ORIGINAL AS



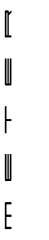
ORIGINAL AS

C
18.03.2020

KJELLEPIPLAN
A-2-20-1

PROSJEKTANT: MUELLER PUN
BYGGMÅL: 100% FREDRINGSSTAD
BYGGMÅL: 100% FREDRINGSSTAD
BYGGMÅL: 100% FREDRINGSSTAD

MUELLER PUN AS
KJELLEPIPLAN
100% FREDRINGSSTAD
100% FREDRINGSSTAD
100% FREDRINGSSTAD





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. Crixo gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

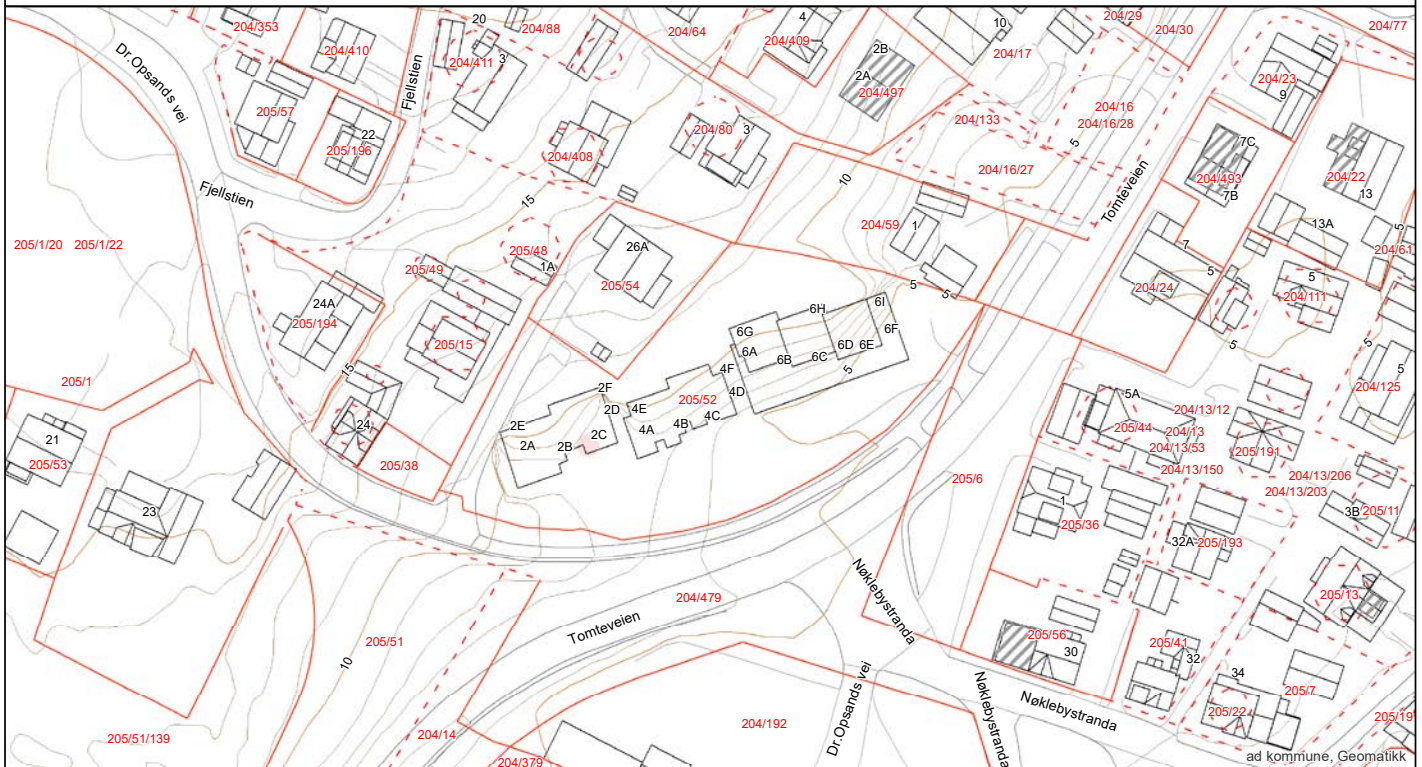
Oversiktskart

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

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



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



Matrikkelkart

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

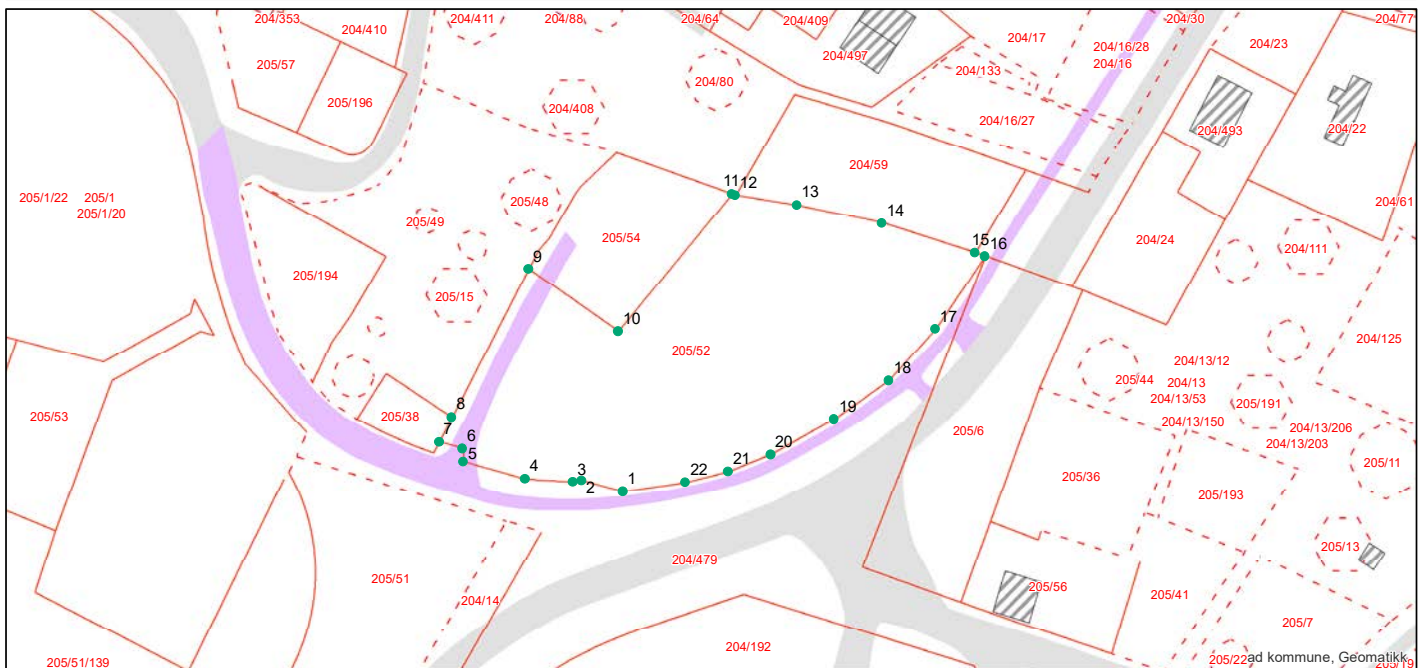
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



Grensepunkttrapport

Rapportdato : 15.2.2024

Areal og koordinater:

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

side: 1

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

Grensepunkttrapport

Rapportdato : 15.2.2024

side: 3



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	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

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

Grunnkart

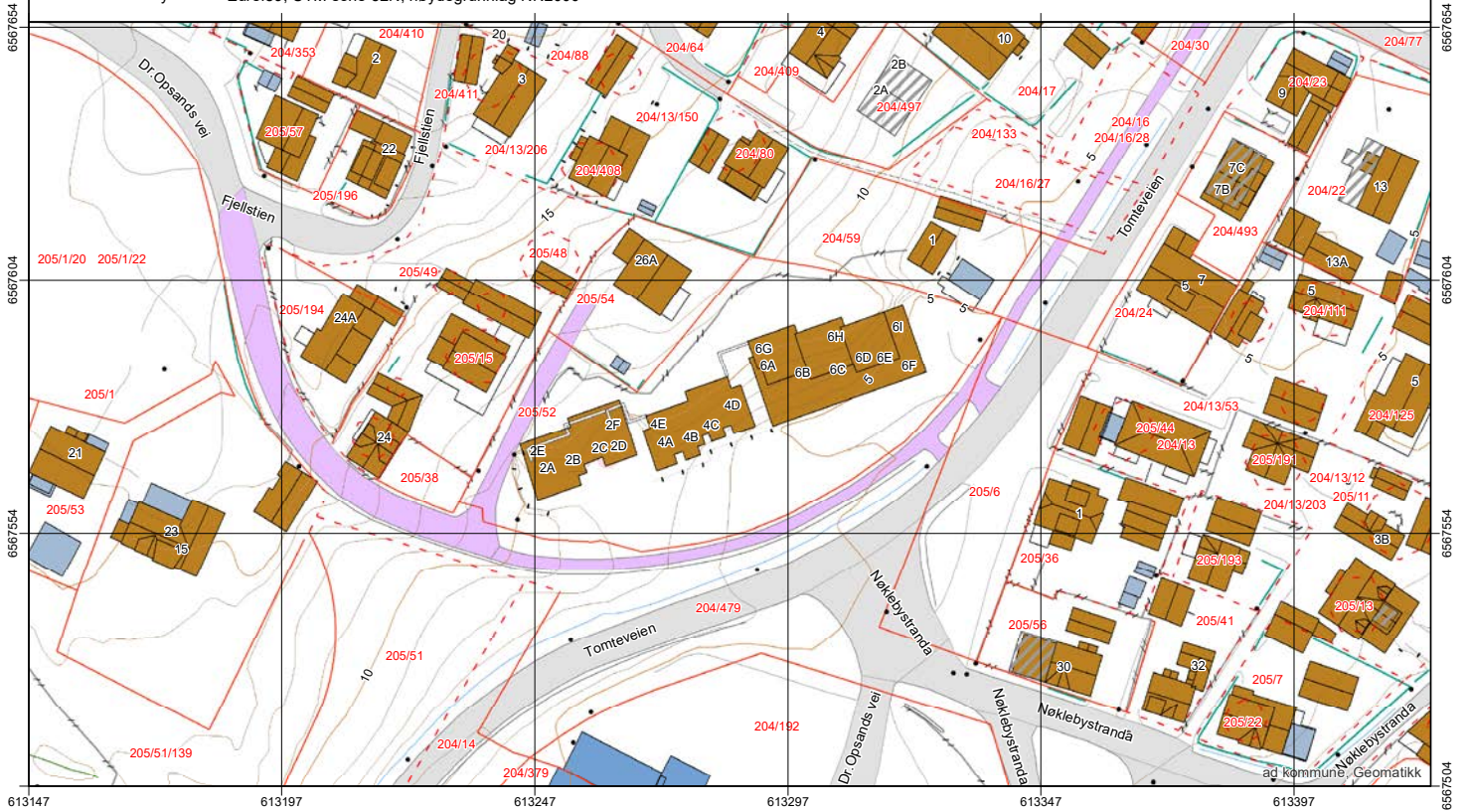
Adresse: Tomteveien 2C, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/52/0/3

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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





BAY HANSEN BYGGESAK

Råkilveien 42
1710 SARPSBORG

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

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

OBS!

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

Planopplysninger:

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

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyeksjon: Geocisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsomstet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-4)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

		Krav vedrørende infrastruktur
--	--	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

		Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

		Krav om felles planlegging
--	--	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

RIKSFORMLER

Navn	Plan	Form	Størrelse	Skala	Prosjekt	Plan	Form	Størrelse	Skala	Prosjekt
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Navn	Plan	Form	Størrelse	Skala	Prosjekt	Plan	Form	Størrelse	Skala	Prosjekt
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

Navn	Plan	Form	Størrelse	Skala	Prosjekt	Plan	Form	Størrelse	Skala	Prosjekt
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

ANDRE JURDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Plan	Form	Størrelse	Skala	Prosjekt	Plan	Form	Størrelse	Skala	Prosjekt
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40

HEMNINGER

FLÆSER

Flæse	Form	Størrelse	Skala	Prosjekt	Flæse	Form	Størrelse	Skala	Prosjekt
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

Planer for reguleringsplaner under arbeid





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

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

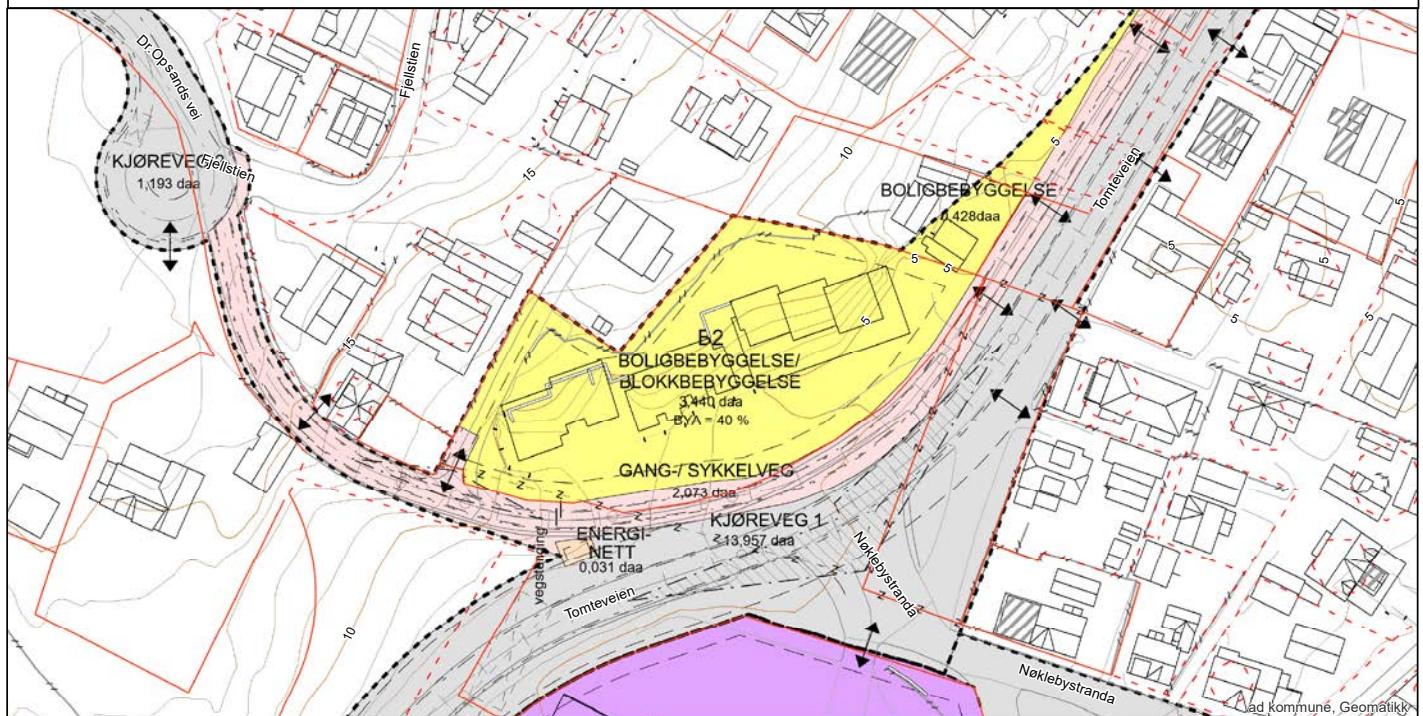
Leveransedato: 2024-02-15



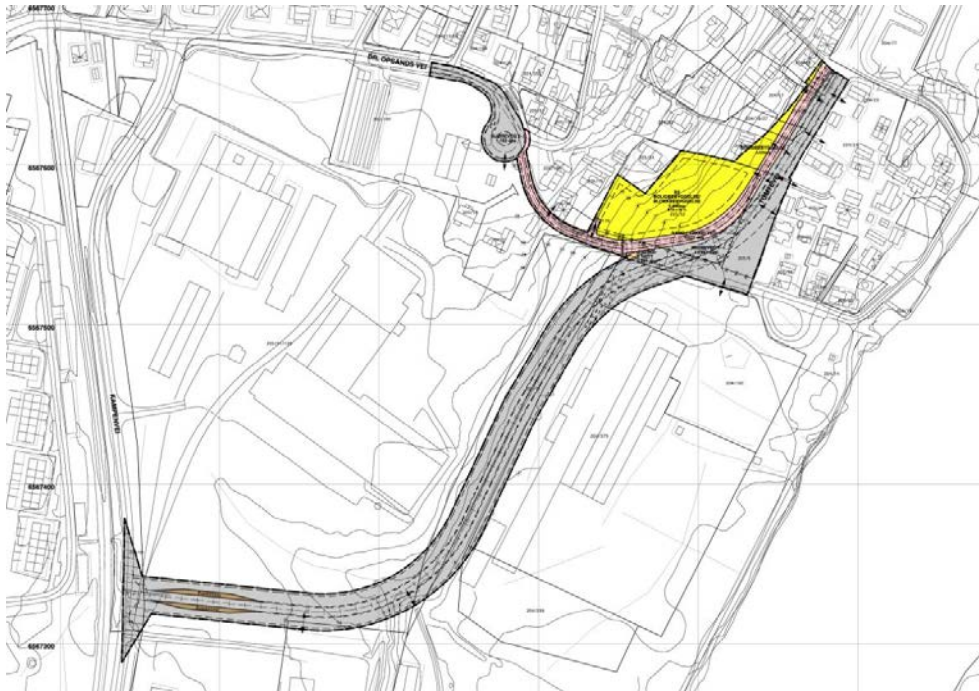
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

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
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 100m² 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 fergeteiet.

§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)

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.

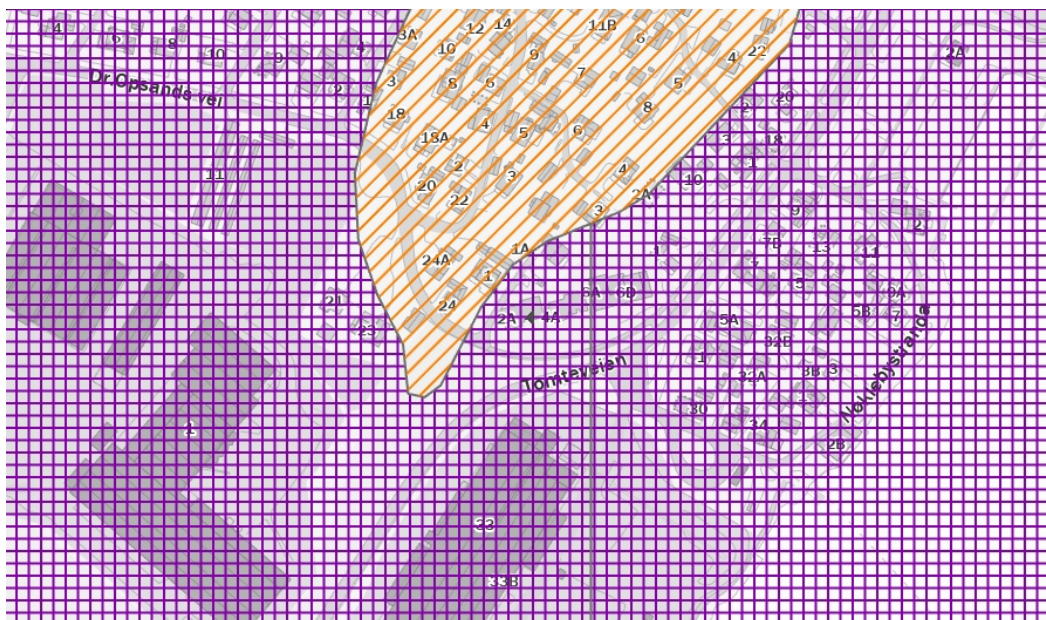
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	05.02.2024	Ikke funnet	5.5 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	146.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	4.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	05.02.2024	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/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet 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)



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

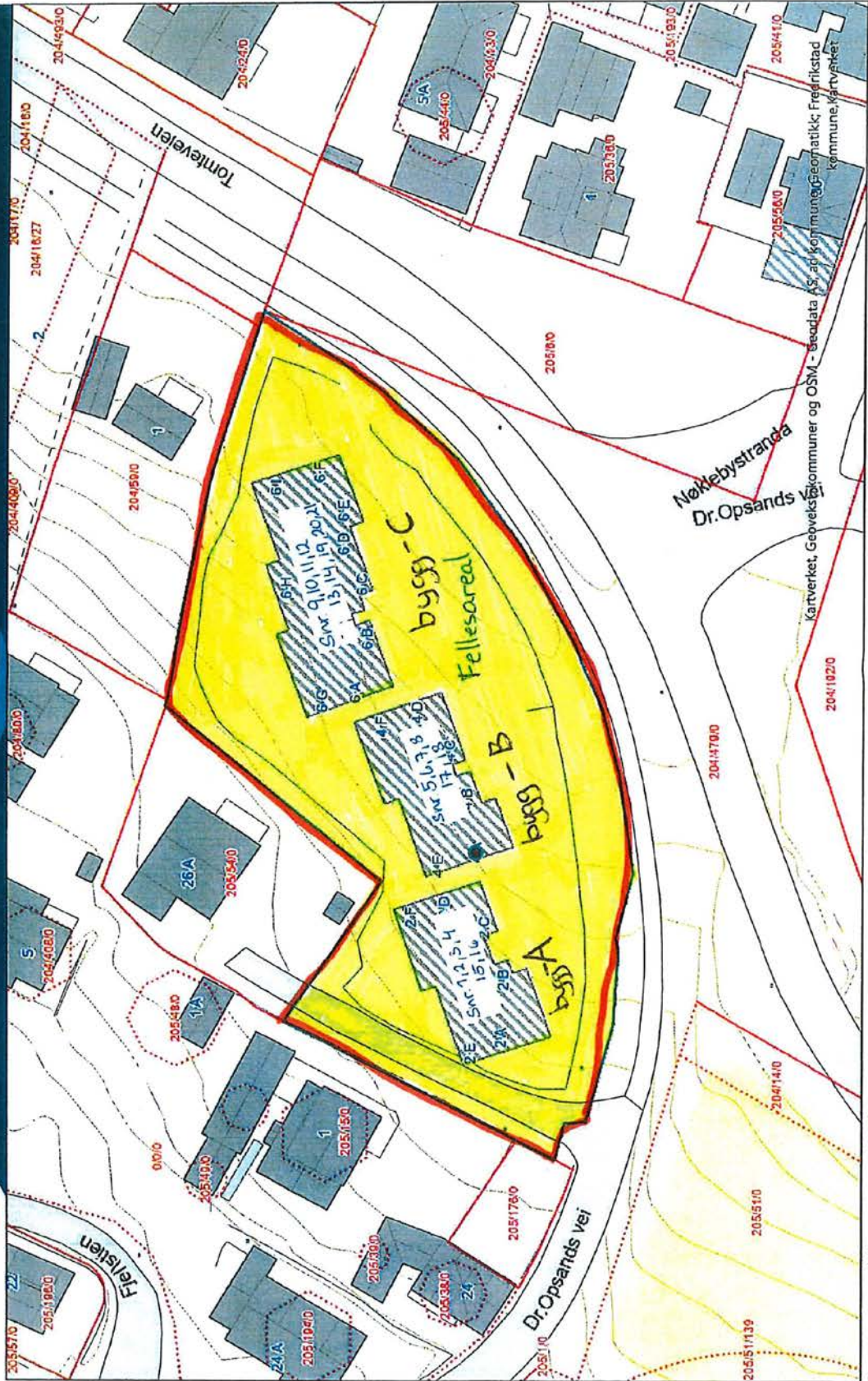


Melding til tinglysing

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

- Fellesareal



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: _____

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

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

Bevitnelse: «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): Geir Rangøy Johannessen Eiendomsmegler MNEF	Navn / alder / adresse (blokkbokstaver):

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 matrikkelenhet:

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 matrikkelenhet 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

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	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					

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
 Kart- og delingsforretning

05.09.1966
 0103 - 5/1
 0103 - 5/52

Rolle
 Avgiver
 Mottaker

Matrikkelenhet
 0103 - 5/1
 0103 - 5/52

Arealendring
 -4 516
 4 516

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet
 Annen forretningstype

18.05.2017
 0106 - 204/479
 0106 - 205/52

Rolle
 Berørt
 Berørt

Matrikkelenhet
 0106 - 204/479
 0106 - 205/52

Arealendring
 0
 0

0106mao 18.05.2017

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet
 Annen forretningstype

12.10.2016
 12/16501

Rolle
 Berørt
 Berørt

Matrikkelenhet
 0106 - 204/479
 0106 - 205/52

Arealendring
 0
 0

0106aub 12.10.2016

Arealoverføring
 Oppmålingsforretning/arealoverføring

22.06.2016
 2016 / 5385
 134/16

Rolle
 Avgiver
 Mottaker
 Berørt
 Berørt

Matrikkelenhet
 0106 - 204/59
 0106 - 204/479
 0106 - Mnr mangler
 0106 - 205/52

Arealendring
 -240,7
 240,7
 0
 0

0106mao 23.06.2016

04.10.2021 09:10

Matrikkelbrev for 3004 - 205 / 52

Side 5 av 19

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	22.06.2016	Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0106 - Mnr mangler 0106 - 204/59 0106 - 204/479 0106 - 205/6 0106 - 205/52		0106mao 23.06.2016 Arealendring 0 0 0 0 0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	21.12.2012	Rolle Berørt	Matrikkelenhet 0106 - Mnr mangler 0106 - 204/1 0106 - 204/13 0106 - 204/13/96 0106 - 204/14 0106 - 204/107 0106 - 204/248 0106 - 204/336 0106 - 204/360 0106 - 204/394 0106 - 204/407 0106 - 204/479 0106 - 205/6 0106 - 205/36 0106 - 205/51 0106 - 205/52		0106stg 21.12.2012 Arealendring 0

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	Annen forretningstype		25.04.2012							0106aub		25.04.2012
Rolle												
							Berørt	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Berørt	0106 - 204/13		0		
							Berørt	0106 - 204/59		0		
							Berørt	0106 - 205/6		0		
							Berørt	0106 - 205/52		0		

Forretning over eksisterende matrikkelenhet												
Annen forretningstype												
04.05.2009												
Rolle												
							Berørt	Matrikkelenhet	Arealendring			0106jog 05.05.2009
							Berørt	0106 - 204/13		0		
							Berørt	0106 - 205/6		0		
							Berørt	0106 - 205/52		0		
							Berørt	0106 - 205/54		0		
							Berørt	0106 - 205/176		0		

Adresser												
Adresse	Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse		Tomteveien		39900		2A				Grunnkrets	Nei	
										2005 NØKLEBYBERGET		
										Stemmekrets:		
										7 Nøkleby		
										Kirkesokn:		
										02010302 Gamle Glemmen		
										Postnr.område:		
										1618 FREDRIKSTAD		
										Tettsted:		
										22 Fredrikstad/Sarpsborg		

Adresser												
Adresse	Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse		Tomteveien		39900		2B				Grunnkrets	Nei	
										2005 NØKLEBYBERGET		
										Stemmekrets:		
										7 Nøkleby		
										Kirkesokn:		
										02010302 Gamle Glemmen		
										Postnr.område:		
										1618 FREDRIKSTAD		
										Tettsted:		
										22 Fredrikstad/Sarpsborg		

Adresser												
Adresse	Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse		Tomteveien		39900		2C				Grunnkrets	Nei	
										2005 NØKLEBYBERGET		

04.10.2021 09:10

Matrikkelbrev for 3004 - 205 / 52

Side 7 av 19

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggnavn	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
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
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
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
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
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
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
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
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
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
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 Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Tomteveien	39900	6C		Grunnkrets: 2005 NØKLEBYBERGET Stemmekrets: 7 Nøkkeby Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei	
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Tomteveien	39900	6D		Grunnkrets: 2005 NØKLEBYBERGET Stemmekrets: 7 Nøkkeby Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei	
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Tomteveien	39900	6E		Grunnkrets: 2005 NØKLEBYBERGET Stemmekrets: 7 Nøkkeby Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei	
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Tomteveien	39900	6F		Grunnkrets: 2005 NØKLEBYBERGET Stemmekrets: 7 Nøkkeby Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei	
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Tomteveien	39900	6G		Grunnkrets: 2005 NØKLEBYBERGET Stemmekrets: 7 Nøkkeby Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei	
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Tomteveien	39900	6H		Grunnkrets: 2005 NØKLEBYBERGET Stemmekrets: 7 Nøkkeby Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei	

Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD
Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg

6567594 613304

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koordinat	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Tomteveien	Kildekode 39900	61			Grunnkrets 2005 NØKLEBYBERGET	Nei
						Stemmekrets: 7 Nøkleby	
						Kirkesokn: 02010302 Gamle Glemmen	
						Postnr.område: 1618 FREDRIKSTAD	
						Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

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

Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10800 Fjellstien 1		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	205/52

Kontaktpersoner

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: 0
 AVløp: 21
 Har heis: 0
 Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettningstillatelse:
 Tatt i bruk: 15.08.1966
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

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	Bruksenhetstype	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		FIELLSTIEN 1

Bygningsnr: 300 589 044

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettningstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Ant. boliger: 6
 Ant. etasjer: 3
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
 AVløp: 640
 Offentlig kloakk
 Har heis: Nei

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

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6567571 Øst: 613255

Bygningsendringstype: Rekkehus

Næringsgruppe: Bolig

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	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	AAART 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
Løpenr:		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:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal annet:	640	Alternativt areal:	kloakk	Ferdiggattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Alternativt areal 2:	Nei	
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	Alternativt areal:	0			
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	AAART 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

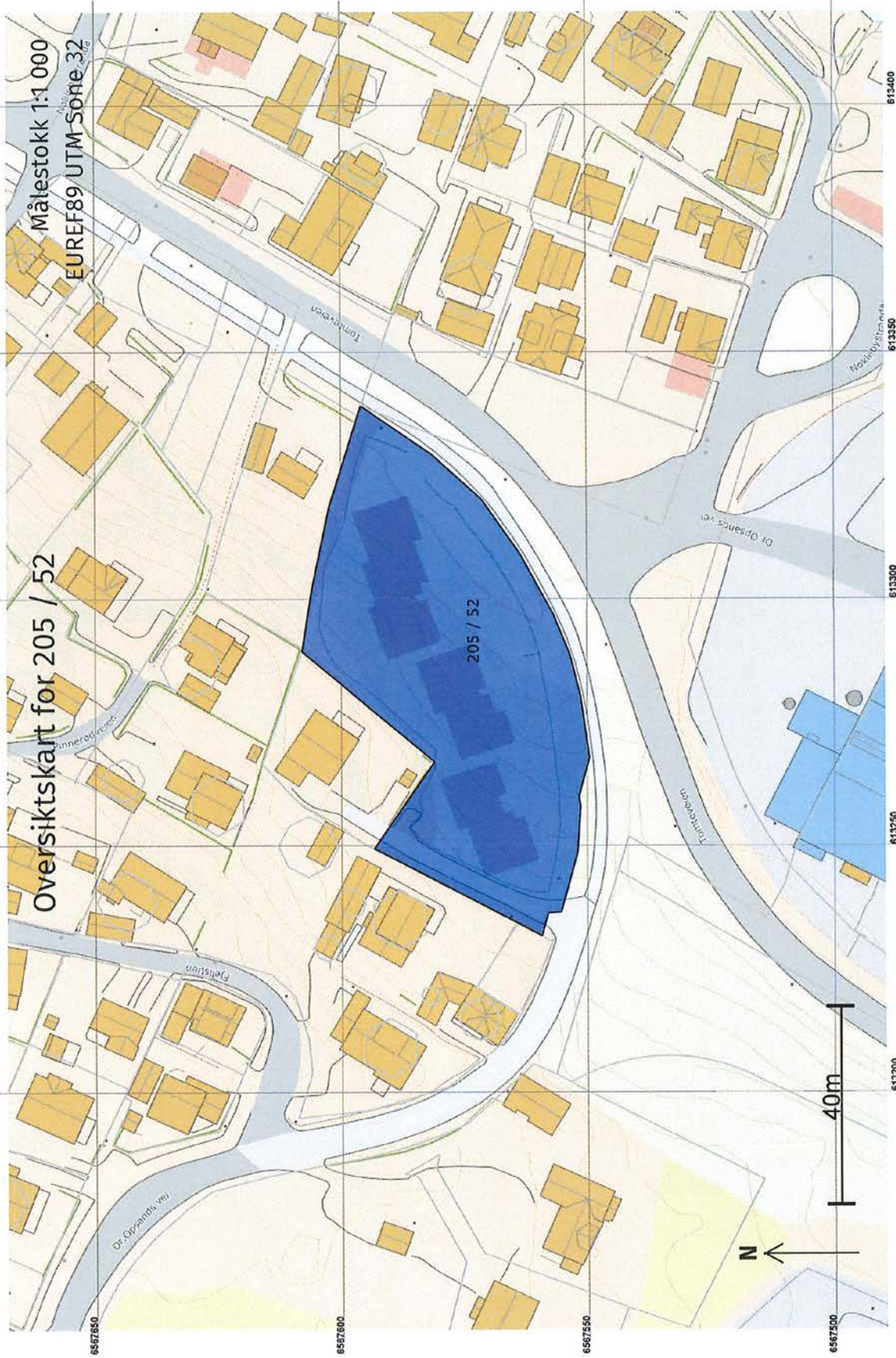
Side 13 av 19

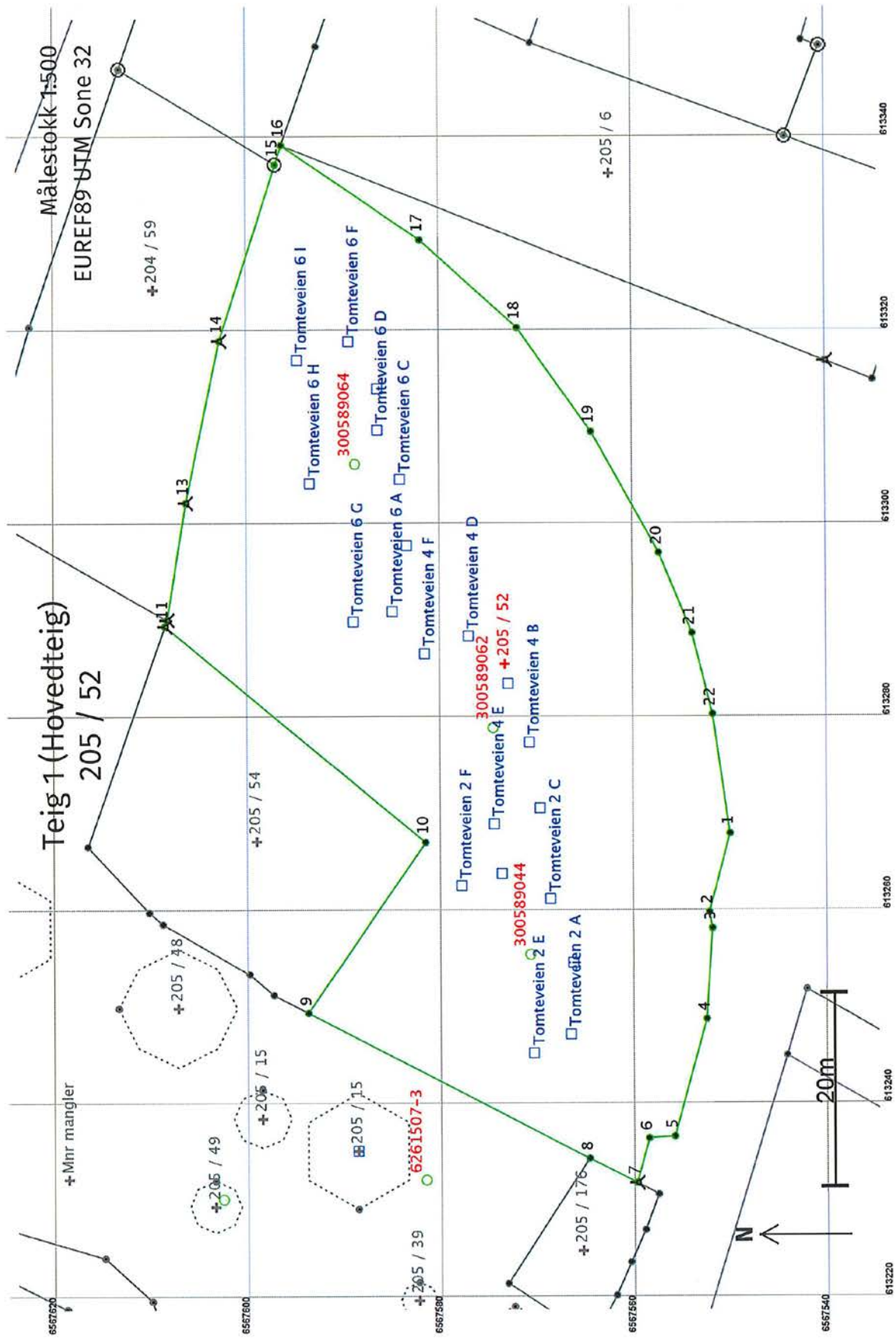
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	915684378	AART ARCHITECTS AS	Bryggegate 7 0250 OSLO	
Tiltakshaver	989324691	PANORAMA FREDRIKSTAD AS	Ove Ramms gate 17 1606 FREDRIKSTAD	
Bygningsnr:	300 589 064		352 Ant. boliger:	9
Løpenr:			Ant. etasjer:	4
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
	Nord: 6567589 Øst: 613306		Avløp:	Offentlig kloakk
Bygningsendringstype:	Rekkehus		Har heis:	Nei
Bygningsgruppe:	Bolig			
Næringsstatus:	Rammetillatelse			
Energikilder:				
Oppvarming:				

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

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





Areal og koordinater

Areal: 3 617,8 Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6567574 Øst: 613285

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

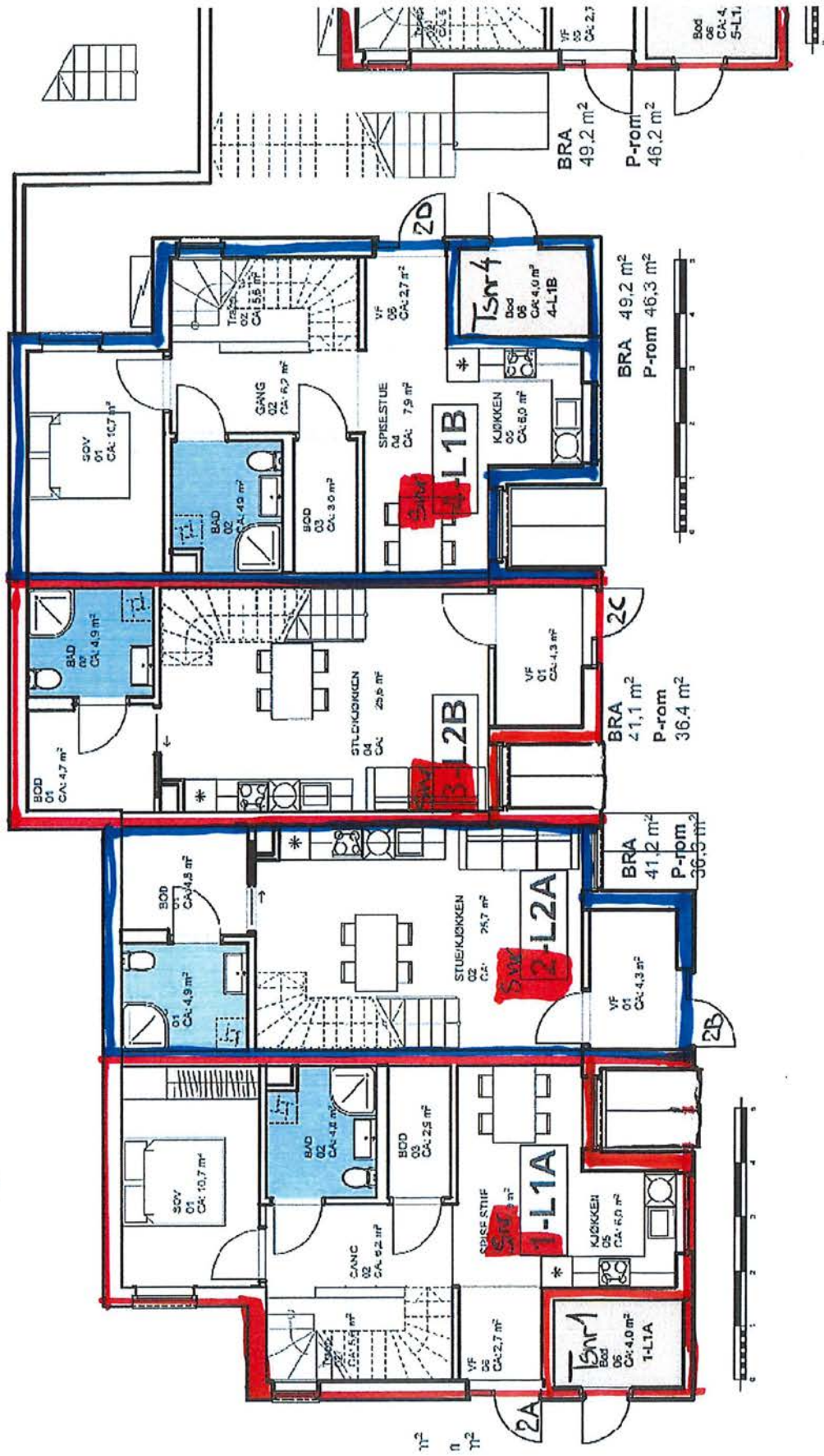
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6567550,43	613267,79		Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10
2	6567552,62	613259,71	8,37	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10
3	6567552,31	613258,01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

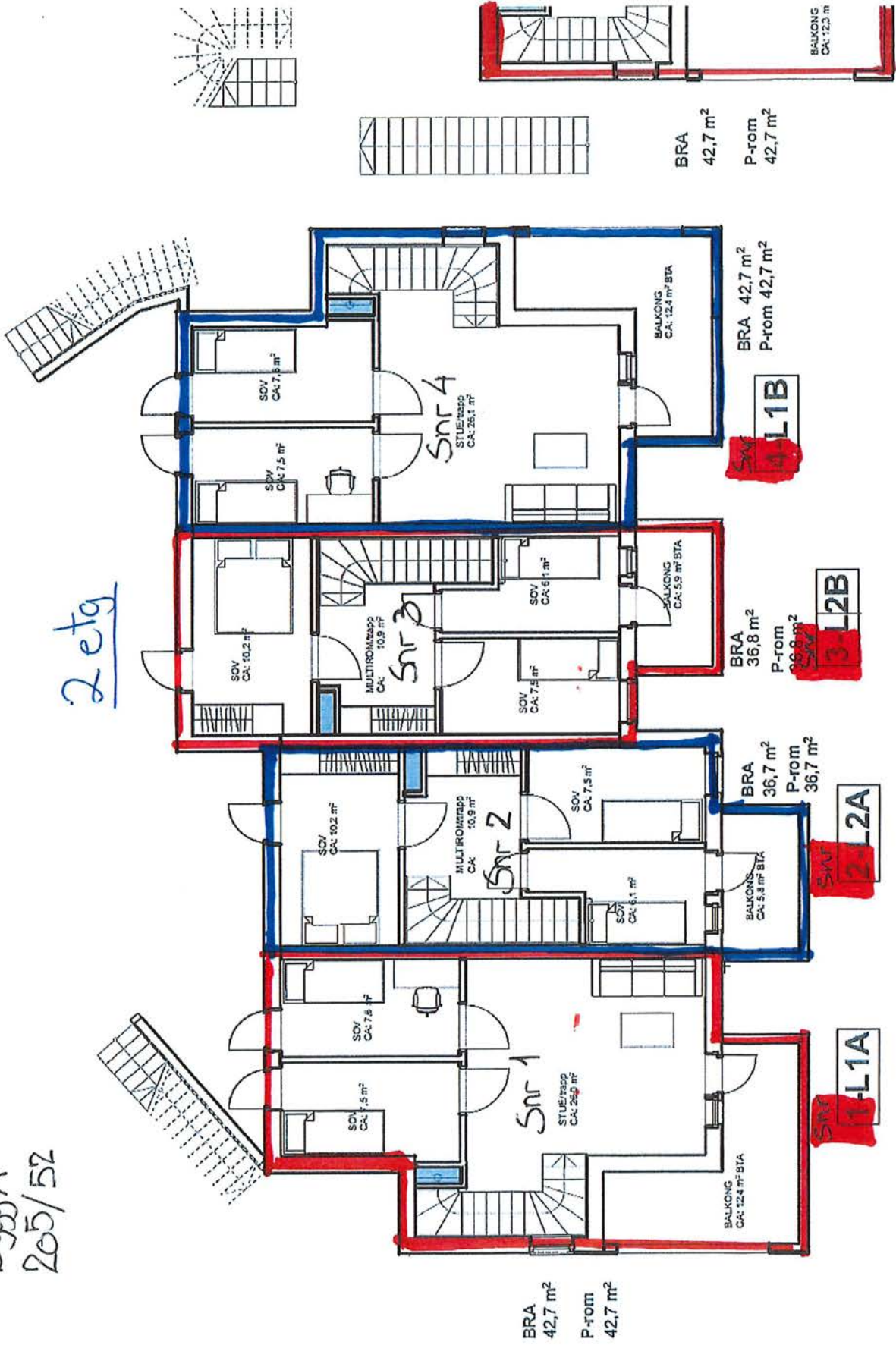
205/52

1 etg



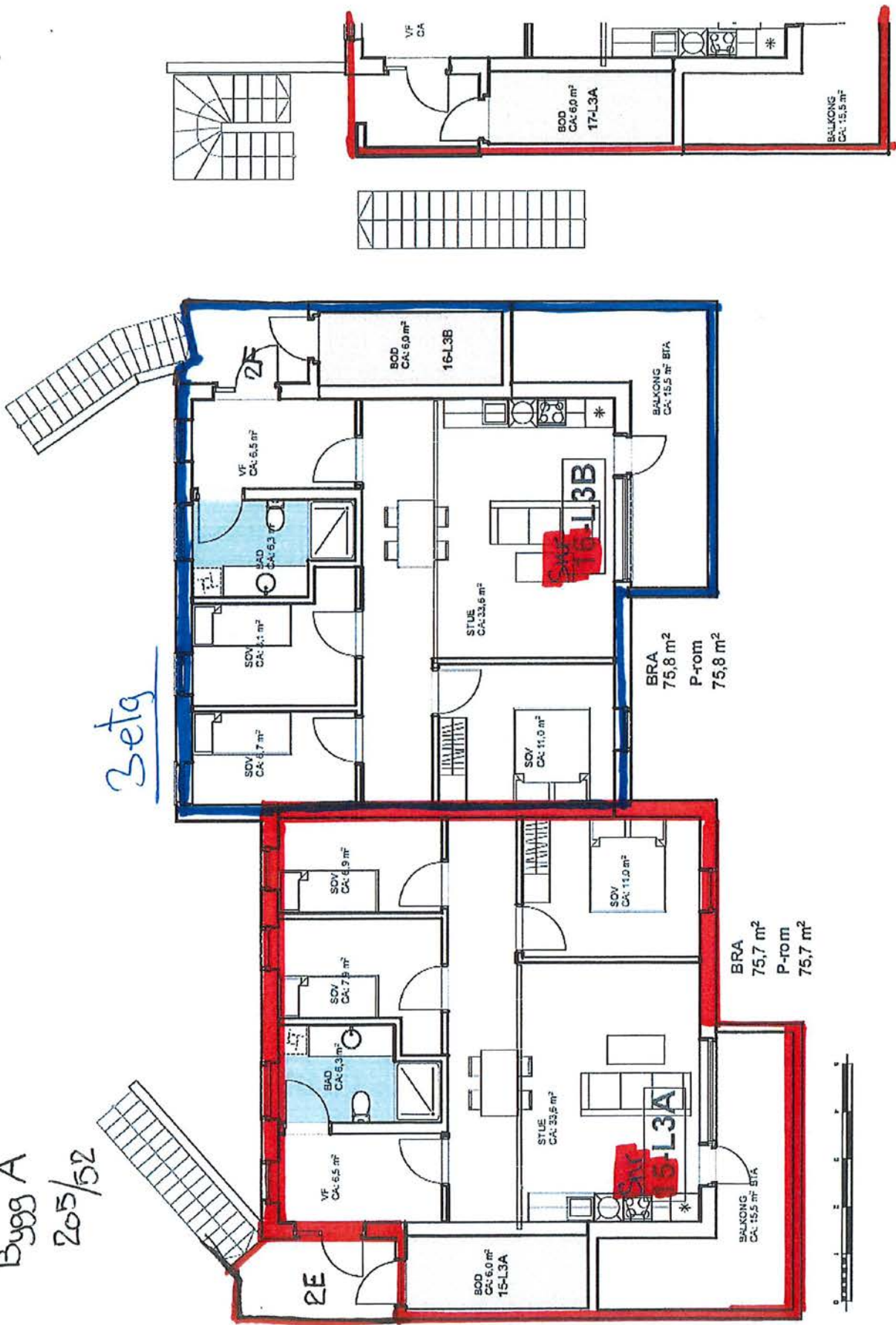
Bygg A
205/52

2 etg



Bygg A
205/52

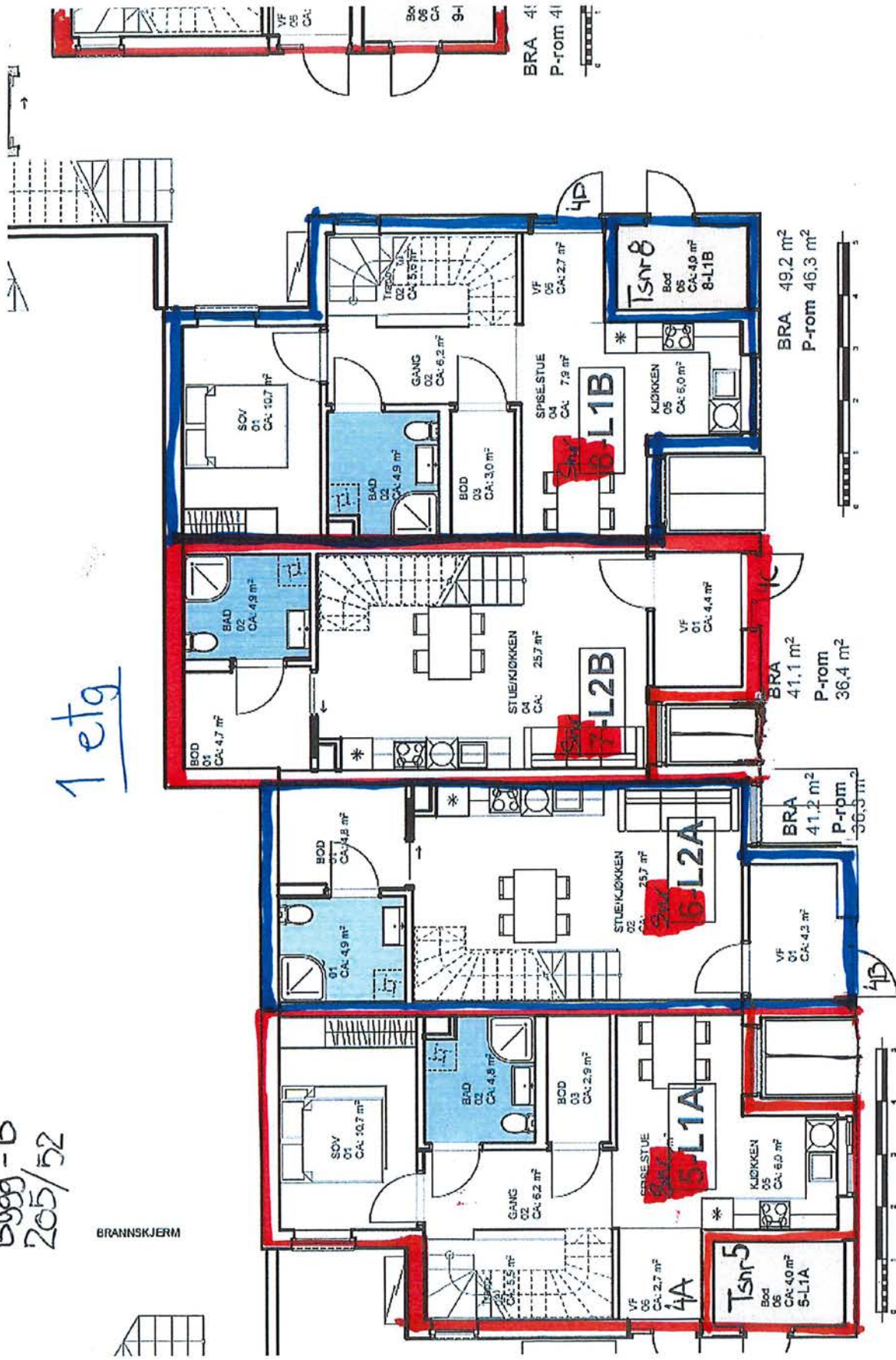
Beta



Bygg-B
205/52

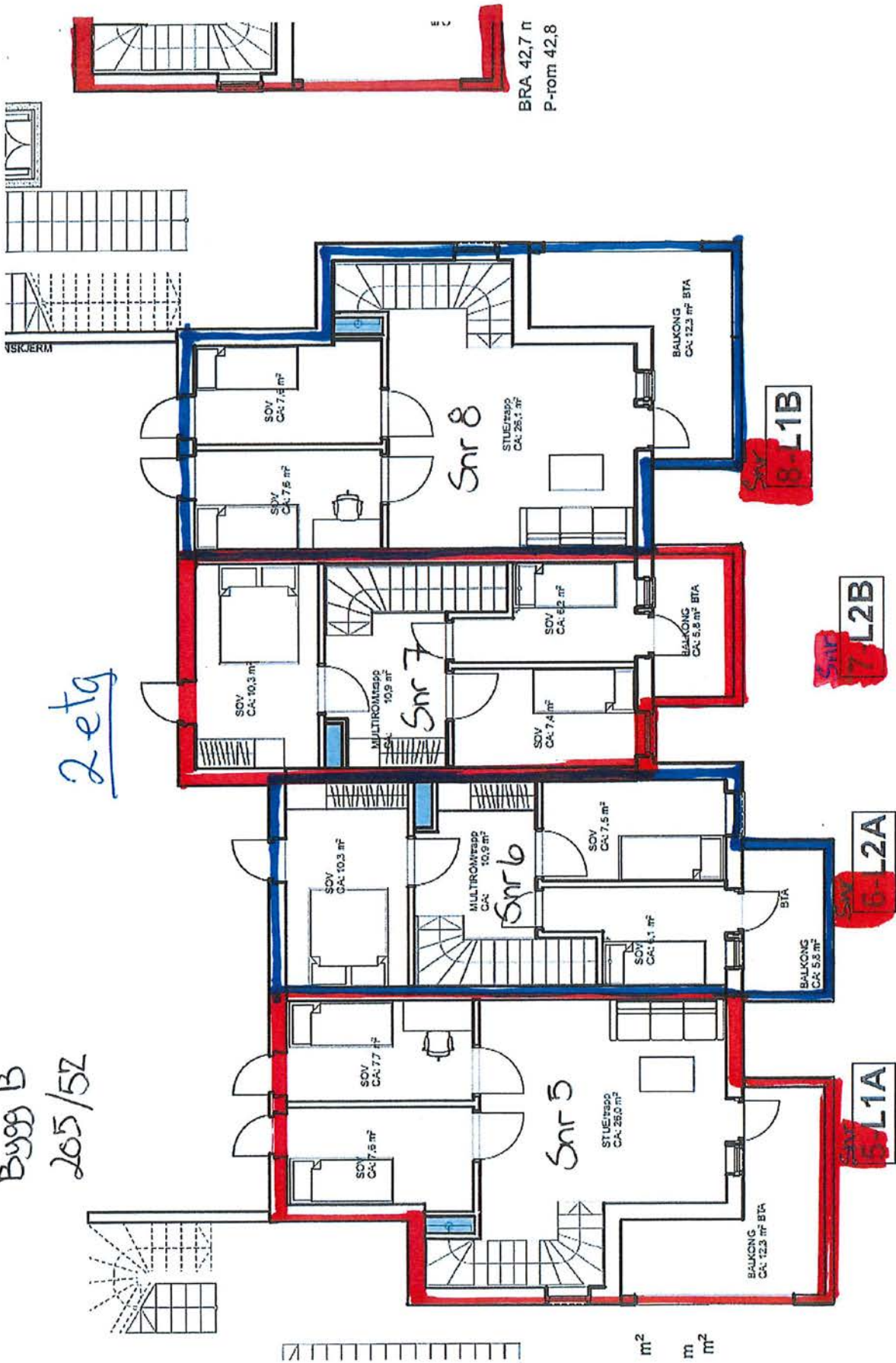
1 etg

BRANNSKJERM



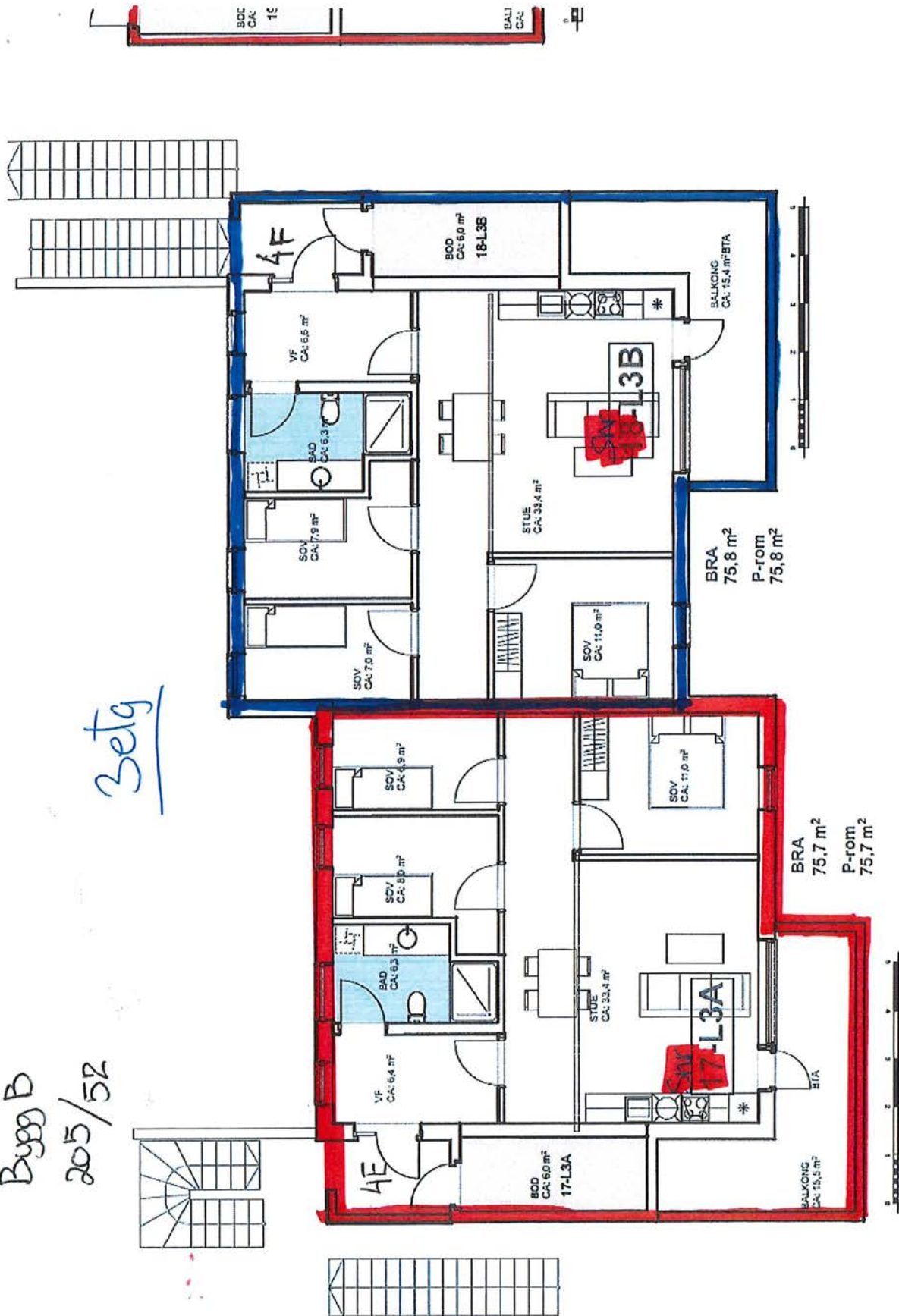
Bygg B
205/5Z

2-etg



Bygg B
205/52

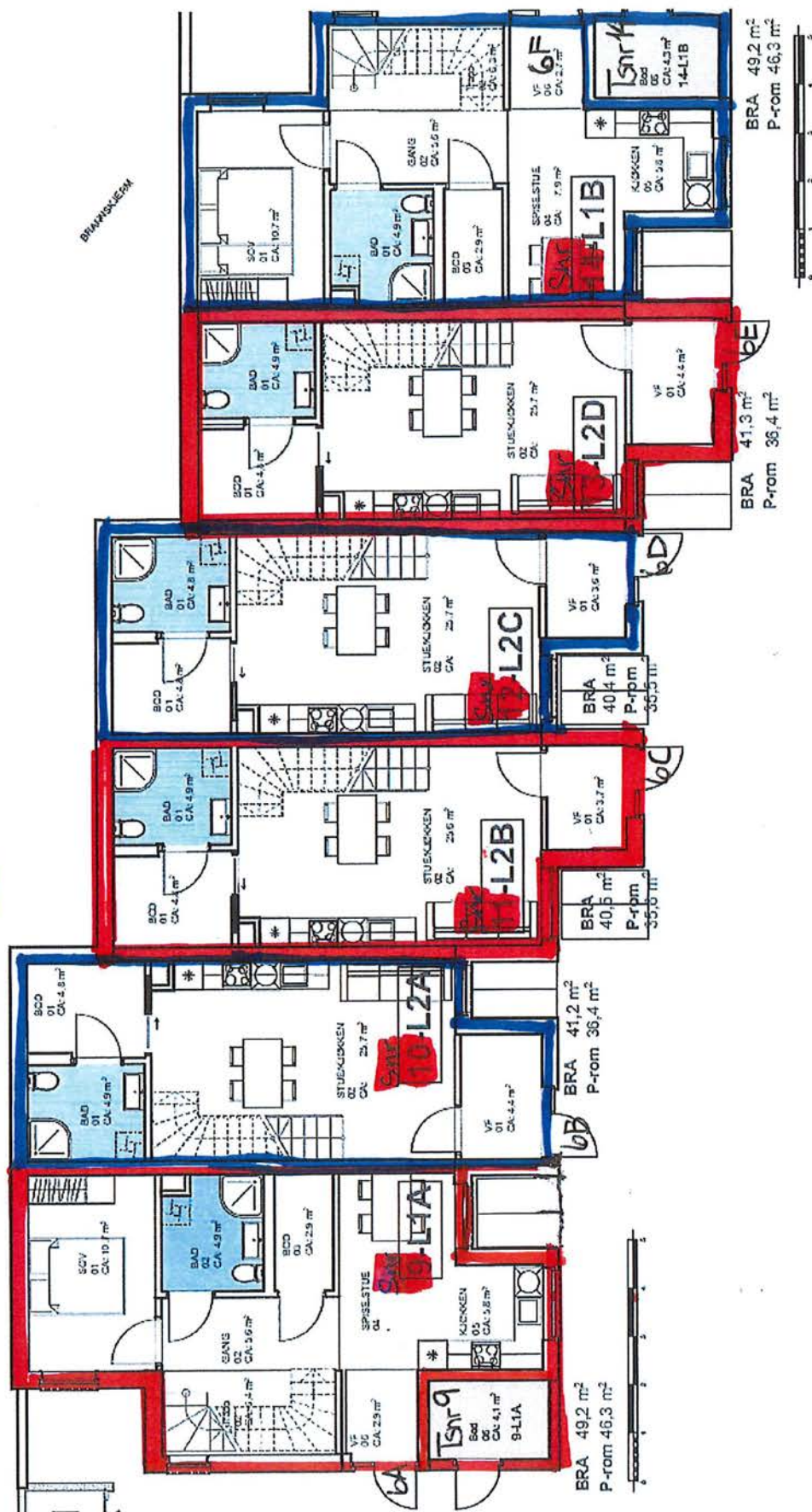
Betyg



Bygg C
205/52

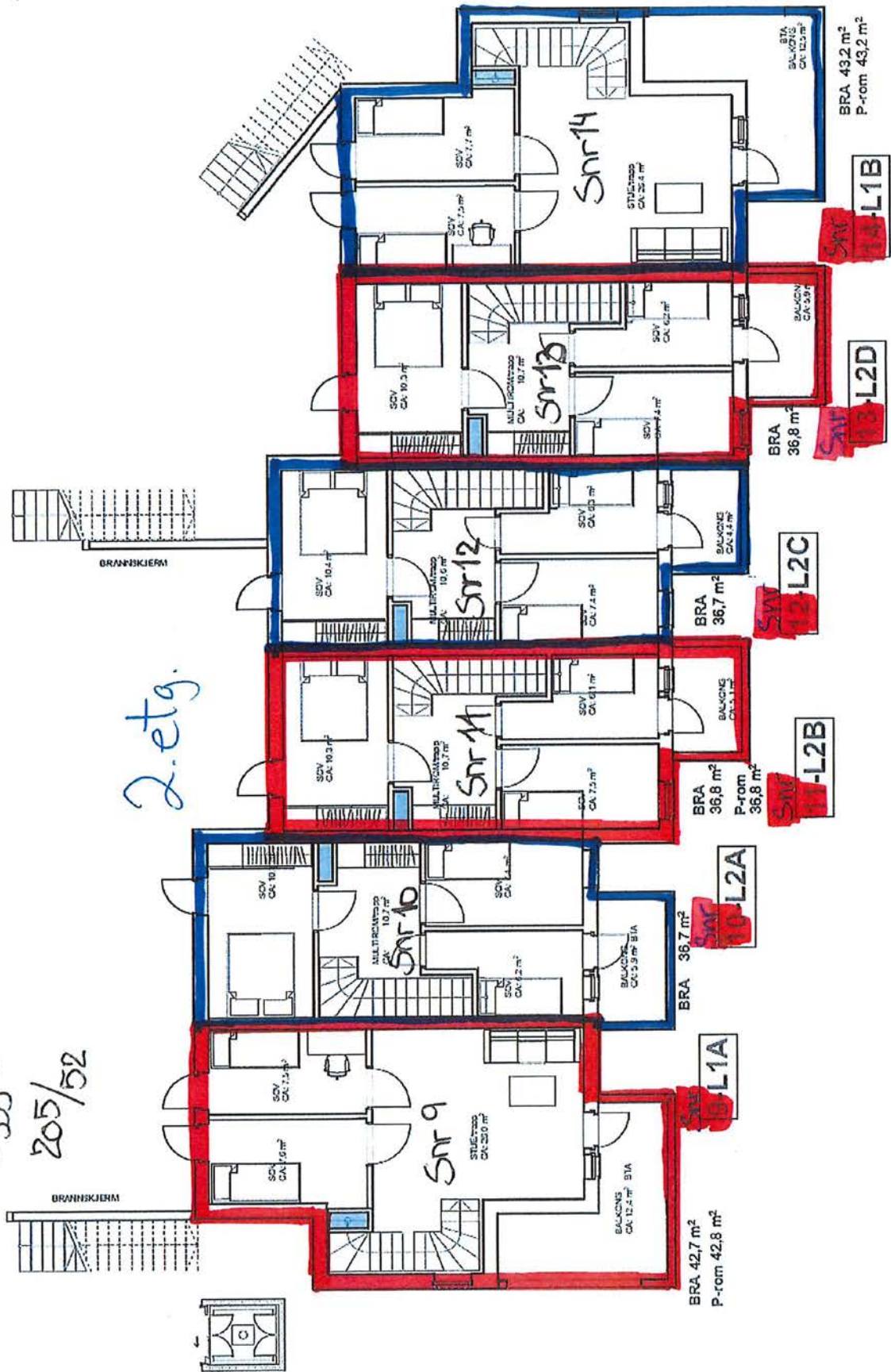


1 etg



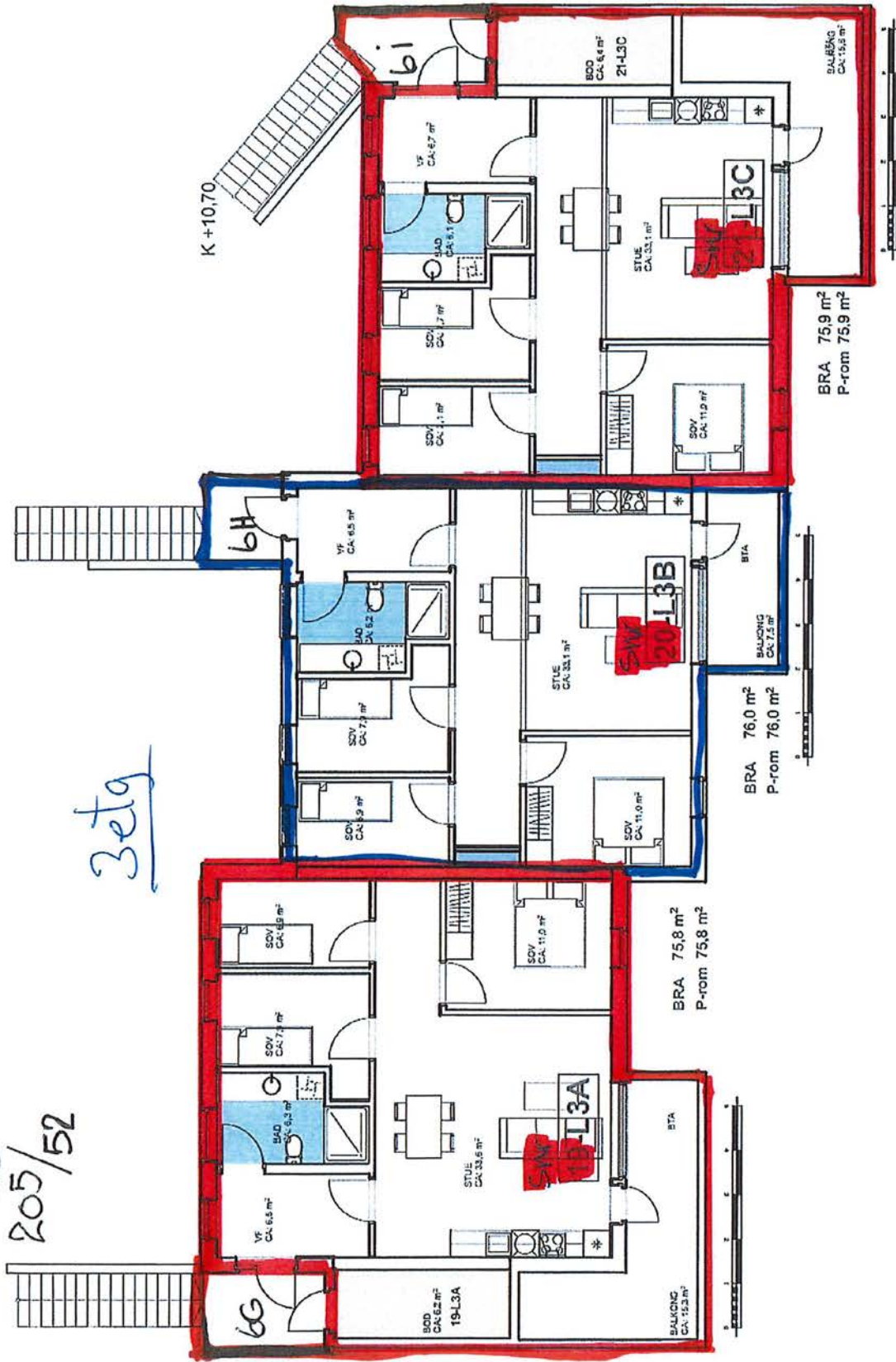
Bygg C
205/52

2. etg.

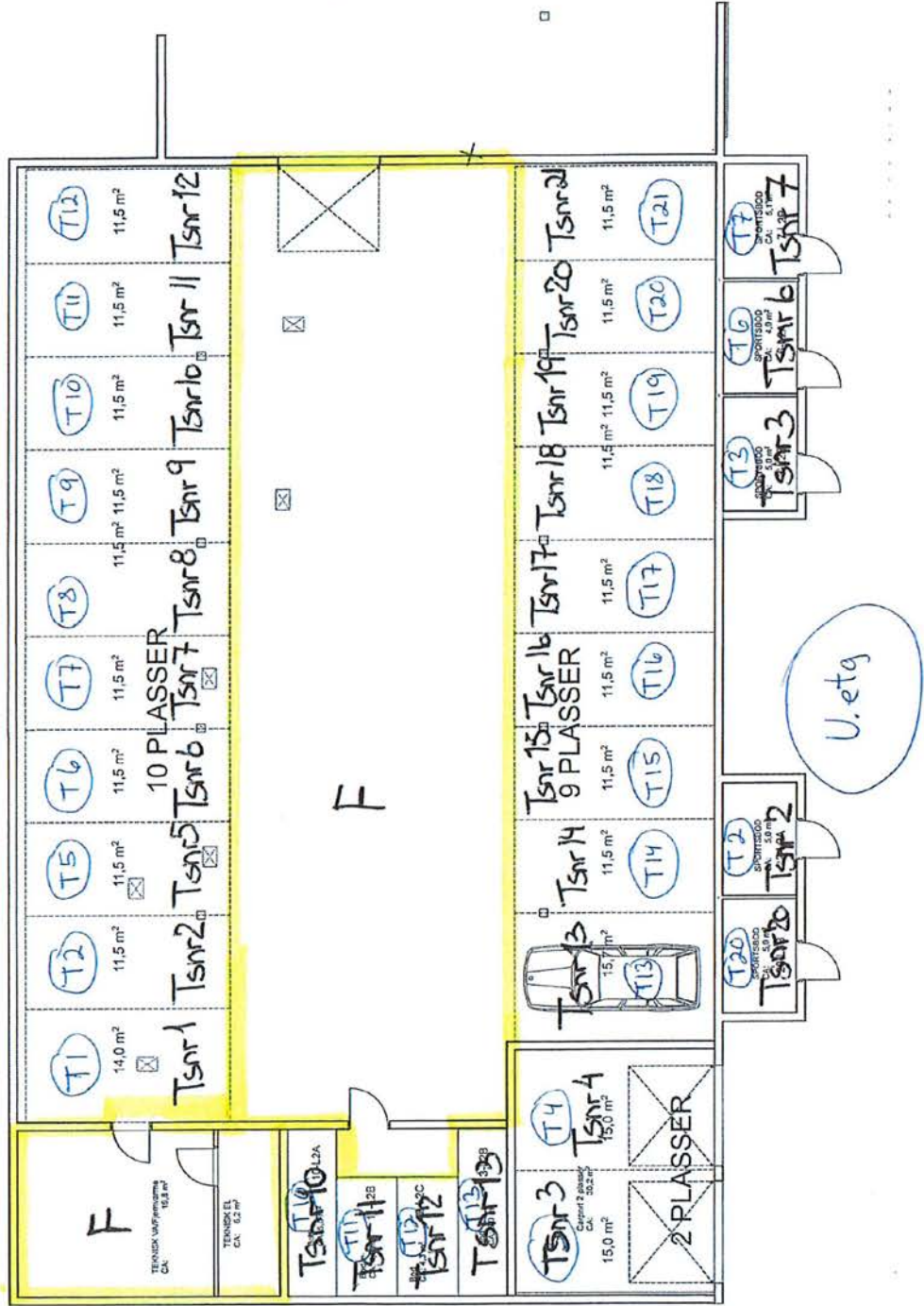


Bygg C
205/52

3etg



205/52



KELTERPLAN
A-2-20-1

Parsons Projekt AS Car Jansen
Køllebylund
TOMTEVEIEN 2A
1718 FREDRIKSTAD
ØSNH 20952

METER ARKITEKTUR AS
KIRKEGATE 23 B
1602 GÅTLE FREDRIKSTAD
Kjøpsbyr.no • 92 23 27 •
magnus@meter-ark.no

18.03.2020

C

Sak 21/18141

Jnr 38/21

Søknad om seksjonering

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

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

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr. 3004	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 205	Bruksnr. 52
Festnr.			

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																	
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																	
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																	
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				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):

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

Dato _____ Innsenderens underskrift _____

RE/MAX
MEGLERHuset BORG
Orgnr: 994 976 192

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
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 sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rett 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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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 2D
1618 FREDRIKSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Oppdragsnummer: 1111240024

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: _____ 14.03.2024

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