



aktiv.

Jernbanegata 10, 1606 FREDRIKSTAD

**Hyggelig og lettstelt 3-roms
leilighet med vestvendt balkong -
sentral beliggenhet på populære
Cicignon**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD.
TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 98 940,-
Total ink omk.: Kr 3 898 940,-
Felleskostn.: Kr 2 586,-
Selger: Ulv Ulv AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 60/60 kvm
Tomtstr.: 561.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 706
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1111250146

Hyggelig og lettstelt 3-roms leilighet med vestvendt balkong - sentral beliggenhet på

Hyggelig og lettstelt 3-roms leilighet i 2. etasje med svært sentral beliggenhet i populære Cicignon. Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, lys og trivelig stue med utgang til vestvendt balkong, kjøkken med god skap- og benkeplass, bad/vaskerom og to soverom. Planløsningen gir en funksjonell og behagelig bolig i hverdagen, med gode soner for både opphold og privatliv.

Her bor du med kort gangavstand til Fredrikstad sentrum, togstasjon (ca. 2 min), butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Området byr også på flotte turmuligheter langs elva og i nærliggende grøntområder. Bod i kjeller og felles parkering i bakgård. En attraktiv bolig for førstegangskjøpere, par eller godt voksne som ønsker en sentral og lettstelt leilighet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	181
Budskjema	190

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Gang, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue og soverom 2/kontor

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller er ikke målt på befaringen. Bør kontrolleres.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

561.2 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært boligområde sentralt i Fredrikstad.

Området består i hovedsak av eldre blokker og boligbebyggelse i mur og trekonstruksjon, og er kjent for å være barnevennlig med kort vei til skoler og barnehager.

Det er kort vei til Fredrikstad stasjon, som ligger kun 2 minutters gange unna, og gir enkel tilgang til offentlig transport med linje 199 og linje RE20, RX20 innen henholdsvis 0.2 km og 0.3 km. Dette gjør det lett å pendle til Oslo Gardermoen, som tar 1 time og 38 minutter med tog.

For de som foretrekker å gå, er det kort gangvei til Fredrikstad sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Joker Lislebyveien og Kiwi Kråkerøybrua ligger henholdsvis 12 og 13 minutters gange unna, og tilbyr dagligvarer.

Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten, som Fredrikstad og Kråkerøy-marka, ideelt for friluftsliv og avslapning. Det er også gratis ferge til Gamlebyen, som gir mulighet for å utforske historiske områder og nyte kulturelle opplevelser.

Med et godt utvalg av skoler, barnehager og sportsfasiliteter, samt et høyt nivå av opplevd trygghet og høflige naboer, er dette et attraktivt område for både godt voksne, etablerere og enslige.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Speiderfjellet barnehage - 14 min gange

Kiæråsen barnehage - 14 min gange

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) - 1 min gange

Sport og trening

Cicignon u.skole - aktivitetshall - 1 min gange

Aktivitetshall

0.1 km

Tollbodplassen - grusbane - 4 min gange

Fotball

0.4 km

Centrum Helsestudio - 10 min gange

SATS Fredrikstad - 14 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1953 og er en del av et boligbygg med flere boenheter.

Konstruksjonen består av mur og tre.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990-tallet, hvorav et vindu på et soverom har glass fra 1996.

Hovedytterdøren er malt, og balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass fra 1990-tallet.

Leiligheten har en utkraget balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i malt stålkonstruksjon.

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, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har mindre skader fra elde/slitasje. Muligens eldre karm på døren.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 87cm og åpninger er over 10cm. Det er montert duk på rekkverket.

- Innvendig - Radon

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

- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Noe sprekk/avskalling i takmaling

- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Usikker utførelse rundt røroppstikk

- Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Eldre radiatorer/anlegg i leiligheten. Uviss gjenværende forventet levetid. Ytterligere kontroll vedr historikk anbefales.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Enkel el kontroll anbefales. Boligen har vært utleid, eier har ikke bebodd leiligheten.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.12.2025 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 måneder.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Borg Elektro AS, 2023

Beskrivelse: Byttet termostat til varmekabler bad. Foretatt el. kontroll.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Det har vært diskutert mulig bytte av inngangsdører til leilighetene for ytterligere brannsikring. Selger har kun benyttet boligen til utleie og har følgelig aldri bebbodd leiligheten selv.

Innhold

BRA-i 60 kvm: Gang, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue og soverom 2/kontor

TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Velkommen til Jernbanegata 10 – en hyggelig og lettstelt leilighet med svært sentral beliggenhet i populære Cicignon i Fredrikstad. Her bor du i et etablert og rolig boligområde, samtidig som du har kort gangavstand til sentrum, kollektivtransport og alt du trenger i hverdagen.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en god og praktisk planløsning. Fra entréen kommer du inn i en lys og trivelig stue med utgang til vestvendt balkong, hvor du kan nyte solen delvis fra ettermiddag til kveld. Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har en funksjonell utforming med god skap- og benkeplass som gjør det enkelt å trives i hverdagen.

Boligen inneholder to soverom av god størrelse, hvor det ene også egner seg godt som kontor eller gjesterom. Badet er flislagt og har varmekabler i gulv, dusjhjørne, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk løsning i det daglige.

Det medfølger bod i kjeller som gir god lagringsplass.

Beliggenheten er et av boligens store fortrinn. Her bor du med kun få minutters gange til Fredrikstad sentrum og togstasjon, samt kort vei til butikker, servicetilbud og flotte turområder langs elva og i nærområdets grønne omgivelser. Dette er en bolig som passer godt for både førstegangskjøpere, par og godt voksne som ønsker en sentral og lettstelt bolig med en behagelig hverdag.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Kjøkken i andre etasje:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt stålkum. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator, sannsynligvis med kullfilter. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom i andre etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under), og det er noe sprekk/avskalling i takmalingen. Badet er utstyrt med innredning med servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne med dusjing direkte på gulv og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk. Det er plastsluk med synlig mansjett/membran under slukringen.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Tapet/malt tapet.

Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber/jern (hovedledning) og forniklede rør i leiligheten.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer, og mekanisk avtrekk fra badetrom.
- Varmesentral: Det er installert fjernvarme, som vedlikeholdes via fellesutgifter.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Oppvarming via eldre radiatorer.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannmeldere/røykvarslere tilknyttet fellesanlegg fra 1985, og et pulver-apparat i leiligheten.

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

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser og satser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige , polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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.

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.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme er hovedoppvarmingskilden. Oppvarming skjer via radiatorer i leiligheten. Badet har elektriske varmekabler.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 800 000

Omkostninger kjøper

3 800 000 (Prisantydning)

102 331 (Andel av fellesgjeld)

3 902 331 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

97 550 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

98 940 (Omkostninger totalt)

110 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 001 271 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 013 171 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 015 971 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 919 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon - 360 l: kr 1359,00

Eskatt bolig: kr 3181,00

Vann - bolig: kr 2598,00

Avløp - bolig: kr 7885,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1243,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2834,00

Totalt: kr 19100,00

Eiendomsskatt

Kr 3 181 for år 2026

Informasjon om 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.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

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).

Tilbud om 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

72/742

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker varme, Tv/internett, felles forsikring og felles strøm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 586

Andel fellesformue

Kr 1 142

Andel fellesformue dato

22.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Jernbanegaten 10

Organisasjonsnummer

984590318

Om sameiet

Sameiet består i følge tinglyst seksjonering av 12 bolig seksjoner.

Selger opplyser at eierseksjons sameiet er kun enkelt organisert. Det foreligger ikke felles årsregnskap, budsjett eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette. Siste møtereferat som er mottatt av megler er fra sameiermøtet i 2014.

Vedtekter er datert 2. mai 2002.

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 706, seksjonsnummer 7 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fredrikstad kommune har registrert en oljetank med parafin på eiendommen, i eget rom. Det er derfor ikke krav til kontroll av tanken.

Fra 2020 kom det et forbud mot oppvarming med fossil olje. Det er fortsatt tillatt å benytte bioolje. Vi har ikke fått dokumentasjon på at den er tømt, fjernet eller konvertert til bioolje.

Brensel tanker registrert på eiendommen: Ståltank-Enkeltbunnet. Avtalenummer: 14659. Status: i drift. Innhold: Parafin.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/300/706/7:

24.08.1954 - Dokumentnr: 954 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:705 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:705 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:705 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:705 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:705 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:705 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:705 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:705 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:705 Snr:9

årlig avgift kr. 100,-

Gjelder denne registerenheten med flere

I forbindelse med planlagt nybygg på Jernbanegt. 8, Fredrikstad, er Jernbanegt. 10 A/S, eier av Jernbanegt. 10, Fr.stad, og Jernbanegt. 8 A/S, eier av Jernbanegt. 8, Fr.stad, enige om følgende:

1. Jernbanegt, 10 A/S overlater Jernbanegt, 8 A/S varig rett til å benytte innkjørselen i Jernbanegt. 10 som nødvendig adkomst for tømning av søppel og avfall og annen trafikk til og fra kjelleren.
2. Som vederlag for denne rett betaler Jernbanegt. 8 A/S til Jernbanegt. 10 A/S forskuddsvis kr. 100, etthundre pr. år som forfaller 1. juli, første gang 1. Juli 1955.
3. Retten til felles innkjørsel bortfaller, hvis vederlaget ikke betales innen en frist på 14 dager, når varsel herom avgis otter forfall. Retten kan i tilfelle kreves slettet av pante-registeret.
4. Denne overenskomst tinglyses på begge eiendommer. Omkostning- one herved beres av Jernbanegt. 8 A/S. Jernbanegt. 10 A/S viker prioritet for all pantegjeld på Jernbanegt. 8, unntatt leieboerobligasjoner.

21.01.2004 - Dokumentnr: 953 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2026 - Dokumentnr: 303855 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Fredrikstad AS
Org.nr: 898 489 582
Elektronisk innsendt

12.12.1989 - Dokumentnr: 14596 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/742
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

13.12.1994 - Dokumentnr: 13761 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2004 - Dokumentnr: 953 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/914
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 123/914
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/742

21.01.2004 - Dokumentnr: 953 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 7 Formål: Bolig Sameiebrøk: 72/914
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 12

Se tinglyste dokument vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Fredrikstad kommune opplyser:

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 1951. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold for denne seksjonen.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bebyggelse og anlegg

Følger Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, ikrafttredelse 15.06.2023.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

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

Eiendommen ligger innenfor hensynssonene H310 Ras- og skredfare og H570 Hensyn kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Skredfare H310.

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

Kvikkleireskred

I kartlagte aktsomhetsområder (jf. hensynssone H 310 i plankartet) stilles det krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved nye tiltak må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.

Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

«Nye tiltak» vil si både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak. Se også

hensynssone for skredfare H310.

Bevaring av kulturmiljø H570

a) Nasjonalt

Kulturmiljøer av nasjonal verdi. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

b) Andre verdifulle kulturmiljøer

Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

Eiendommen er ikke regulert.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. Gjentakintervall flom: nesten aldri.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: Lav. Konsekvens ved skred: Alvorlig.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhet.

Se områdeanalyse vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

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

Alle overdragelser eller bortleie skal meldes til styret.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 750 Fotograf
27 450 Markedspakke
9 700 Oppgjørshonorar inkl garantipremie/inneståelse
5 329 Opplysninger fra forretningsfører
13 500 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk. kr 2.800,- (Inntil 2 stk gratis)
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 114 361

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 500 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

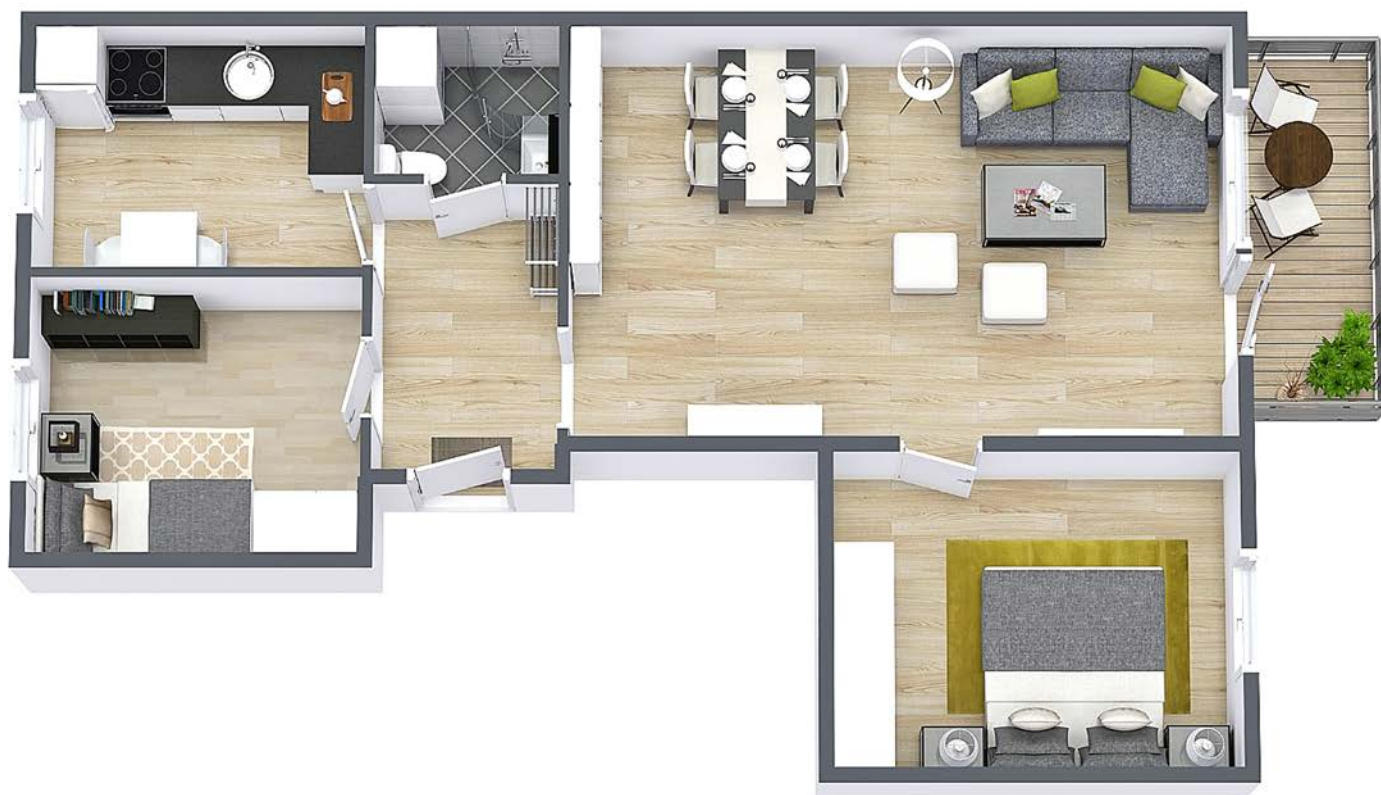
Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

25.03.2026



fotoetcetera

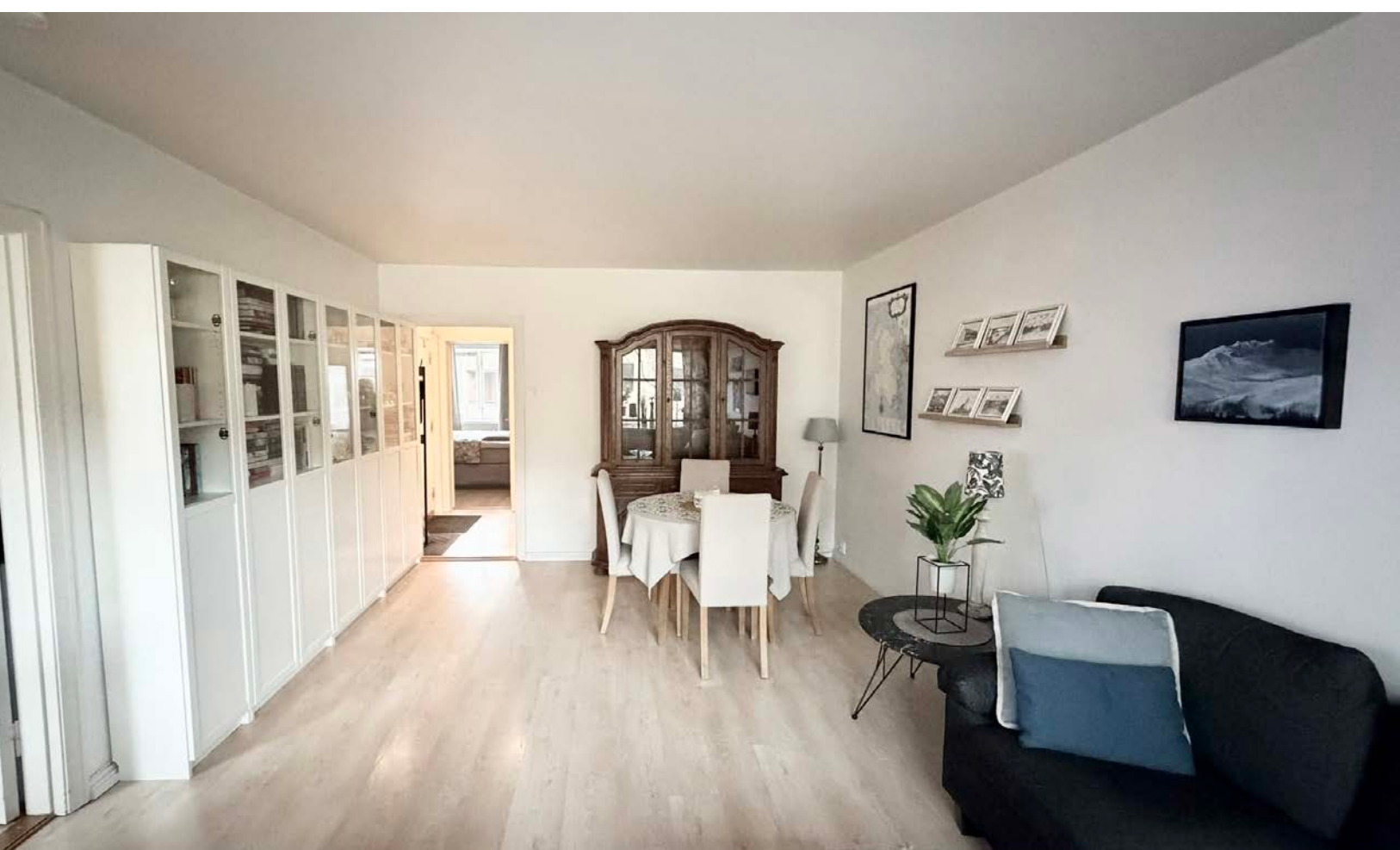
Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.











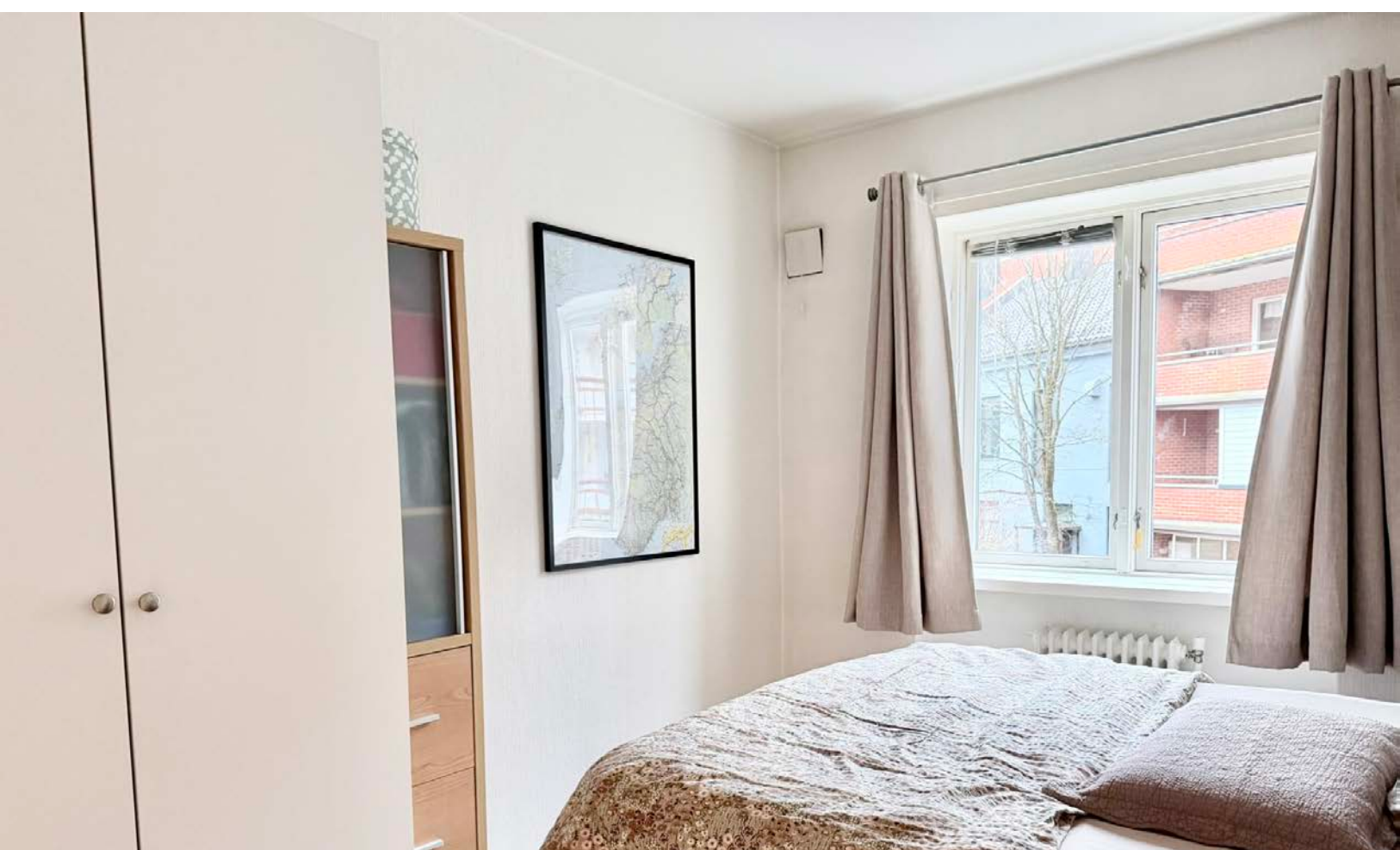




aktiv.
Tar deg videre













Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Jernbanegata 10, 1606 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 300, bnr. 706, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 19389-1258

Eiendomsverdi ref nr: TA2186

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

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



Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Grei leilighet på et plan (2 etg) trappeadkomst. Enkle/greie overflater, nyere innredning på kjøkken samt eldre enkelt/lite bad. Teknisk utstyr fra byggeår og noe vedlikeholds-utskifting. Vestvendt liten balkong med enkelt stållekkverk, adkomst fra stuen. Utvendig vedlikehold besørget av boligsameiet, og er ikke vurdert i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990 tallet. Vindu på et soverom har produksjons-stempel fra 1996 i glasset. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 1990 tallet. (selve døren er sannsynligvis eldre) Utkraget balkong i betongkonstruksjon, rekkverk i i malt stålkonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet/malt tapet. Malte overflater i himlingen. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i usikker sone-radonforekomst Innvendig har boligen eldre malte glatte dører. Normal/påregnelig slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig mansjett/membran under slukring. Rommet har innredning med servant, gulvmontert toalett, dusjvegger/hjørne med dusjing direkte på gulv/vegg og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke avdekket indikasjon på forhøyet fukt ved fuktsøk (overflatesøk) med Protimeter SM

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt stålkum. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fornyet innredning, ukjent tidspunkt. Det er kjøkkenventilator, sannsynligvis med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber/jern (hovedledning) og forniklede rør i leiligheten. Det er avløpsrør av plast. Stedvis fornyet hovedstamme (ukjent tidspunkt) Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vegger/vinduer. Mekanisk avtrekk fra baderom. Det er installert fjernvarme. Oppvarming via radiatorer i leiligheten. Vedlikeholdes via fellesutgifter.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Vannbåren varme via radiatorer. Oppgradert el-skap, Hovedsikring/OV, 5 fordelingskurser med automater. Brannmeldere/røkvarslere tilknyttet fellesanlegg, pulver-apparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt. Biloppstillingsplasser i bakgården.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

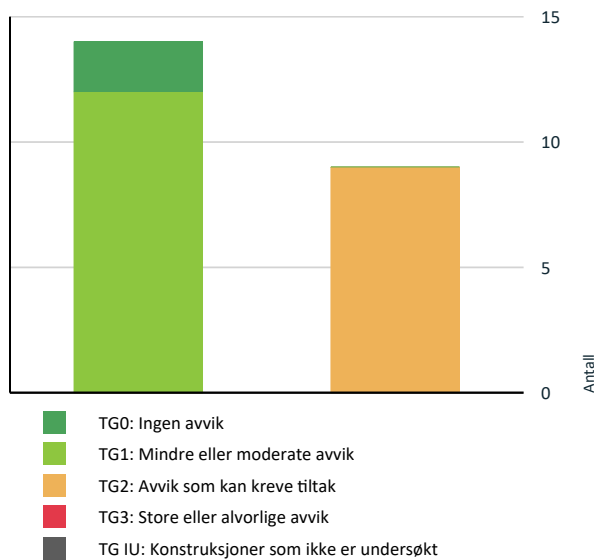
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Diverse tegninger er mottatt fra meglerpakken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport med kontroll av innvendige overflater og utstyr for leilighet med adresse Jernbanegata 10 i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler Fredrikstad på vegne av eier. Hensikten med oppdraget er å kartlegge tilstand og utførelse innvendig i leiligheten. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier på befaringen, arealer fra oppmåling samt opplysninger fra megler/meglerpakke og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, fellesareal, yttertak og pipe er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Dører	Gå til side
---	------------------	-----------------------------

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1953

Kommentar

Tidligere takst/salgsprospekt.

Anvendelse

Bolig tatt i bruk

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normal oppfølging av løpende vedlikehold, dog med noe etterslep.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990 tallet. Vindu på et soverom har produksjons-stempel fra 1996 i glasset.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 1990 tallet. (selve døren er sannsynligvis eldre)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har mindre skader fra elde/slitasje. Muligens eldre karm på døren.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det må påregnes vedlikehold/utbedring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong i betongkonstruksjon, rekkverk i i malt stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er 87cm og åpninger er over 10cm. Det er montert duk på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anbefales ytterligere sikring. Høyde og åpninger er ikke ihht dagens krav. For lavt rekkverk utgjør fallfare/personskade.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet/malt tapet. Malte overflater i himlingen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i usikker sone-radonforekomst

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Forhøyet radonforekomst kan føre til helseskader.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen eldre malte glatte dører. Normal/påregnelig slitasje.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekk/avskalling i takmaling

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing/maling. Tyder på fuktighet, sannsynligvis som følge av bruk.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Følge med på utvikling. Bom i fliser kan føre til sprekk i fliser.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig mansjett/membran under slukring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Usikker utførelse rundt røroppstikk

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon på utførelse/materialbruk, samt tidspunkt for oppussing.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, gulvmontert toalett, dusjvegg/hjørne med dusjing direkte på gulv/vegg og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke avdekket indikasjon på forhøyet fukt ved fuktsøk (overflatesøk) med Protimeter SM

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt stålalum. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fornyet innredning, ukjent tidspunkt.



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator, sannsynligvis med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber/jern (hovedledning) og forniklede rør i leiligheten.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilatorer i vegger/vinduer. Mekanisk avtrekk fra badet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme. Oppvarming via radiatorer i leiligheten. Vedlikeholdes via fellesutgifter.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiatorer/anlegg i leiligheten. Uviss gjenværende forventet levetid. Ytterligere kontroll vedr historikk anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uviss gjenværende forventet levetid. Ytterligere kontroll vedr historikk anbefales.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppgradert el-skap, Hovedsikring/OV, 5 fordelingskurser med automater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1953 Uvisst tidspunkt for oppgraderinger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent historikk siden byggeår.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæring foreligger ikke på befaring. El skap oppgradert, ukjent historikk for oppgraderinger/utbedringer. Leieboer syntet det var varmt i sikr skapet, ca 2-3 år tilbake. Ble kontrollert av fagkyndig som ikke fant noe feil iflg eier. Byttet termostatt på bad samt foretatt el kontroll i 2023 - Borg elektro. Se egenerklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Evt kan sameiet ha noe dokumentasjon.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Enkel el kontroll anbefales. Boligen har vært utleid, eier har ikke bebodd leiligheten.

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Tilstandsgrad er generert automatisk av programmet. El-kontroll anbefales.



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes/sjekkes jevnlig
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes/sjekkes jevnlig

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

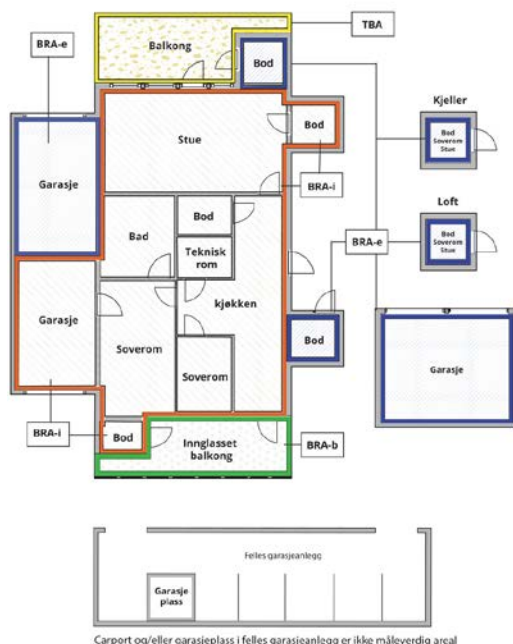
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	60			60	4
SUM	60				4
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue, soverom 2/kontor		

Kommentar

Bod i kjeller er ikke målt på befaringen. Bør kontrolleres.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Diverse tegninger er mottatt fra meglerpakken.

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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Boligbygg med flere boenheter

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

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)
Boligbygg med flere boenheter	60	0
Boligbygg med flere boenheter	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Terje Frost	Takstingeniør
	Magnus Grønneberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	706		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Jernbanegata 10							
Hjemmelshaver							
Ulv Ulv AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært boligområde sentralt i Fredrikstad. Området består i hovedsak av eldre blokker/boligbebyggelse i mur og tre-konstruksjon. Barnevennlig område med relativt kort vei til skoler og barnehager. Kort vei til Jernbanestasjon og gratis ferje til Gamlebyen. Kort gangvei til Fredrikstad Sentrum. Flotte tur og rekreasjonsområder i Fredrikstad og Kråkerøy-marka i nærheten.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er oppført på: Kommuneplan 2023-2035. Plan id: 913

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om sameiet er ikke kontrollert, ref megler.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
99 400	2026	Opplysninger fra Komtek

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Bygningsforsikring via fellesutgifter.				

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt fra megler 23.03.26	Gjennomgått		Nei
Megler	25.02.2026	Meglerpakke med matrikkelopplysninger, ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ulv Ulv AS

Boligen

Jernbanegata 10
1606 Fredrikstad

3107-300/706/0/7

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1111250146 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Borg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostatt til varmekabler bad. Foretatt el. kontroll.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Det har vært diskutert mulig bytte av inngangsdører til leilighetene for ytterligere brannsikring.

Selger har kun benyttet boligen til utleie og har følgelig aldri bebbodd leiligheten selv.

VEDTEKTER FOR SAMEIET JERNBANEGATEN 10 - FREDRIKSTAD

(fastsatt av hjemmelshavere/seksjonseiere den 2. mai 2002 etter el. § 7)

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Jernbanegaten 10.

Sameiet Jernbanegaten 10 består av 10 boligseksjoner på gnr. 300, bnr. 706 i Fredrikstad kommune. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens innbyrdes arealer. Arealene (brøkene) er beskrevet i seksjoneringsbegjæring datert 2. mars 1989.

Alle deler av tomten og bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, hoveddel og tilleggsdeler (boder og evt. parkeringsplass) iberegnet, er fellesarealer. Noen av seksjonene har rett til parkering i bakgården.

Hver enkelt eier av en seksjon har rett og plikt til å være medlem i sameiet.

Sameiet har til formål å:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 2 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med angivelse av erververs/leietakers navn og fødselsnummer.

§ 3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter ethvert indre vedlikehold og fornyelse av bruksenheten, herunder vinduer og vinduskarmer inn- og utvendig, balkongdører, ytterdør til bruksenheten og for øvrig alt som er til eksklusiv bruk. Vedlikeholdsplikten omfatter også seksjonens tilleggsdeler.

Innvendig forandring av bruksenheten er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med til enhver tid gjeldene lover/forskrifter, eller medfører ulempe for andre sameiere. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de felles tekniske installasjonene eller bærekonstruksjoner.

Tilbygg, utvendige arrangement på balkong, eventuelt på bygningen forøvrig, oppsetting av antenner/parabol og andre utvendige innretninger som markiser, flaggstenger, persiennner, etc. er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Fellesanleggene- og arealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr eierseksjonslovens § 19. Bruken av arealene må ikke ved støy, støv, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseiere.

Utvendig vedlikehold av eiendommen, herunder pussing, maling, reparasjoner på tak, takrenner etc. besørges sameierne i fellesskap.

Snørydding, strøing, feiing o.l av fellesarealer / fortau besørges av sameierne i fellesskap etter avtale og utgiftene fordeles forholdsmessig i samsvar med sameierbrøken.

Renhold og vedlikehold av fellesarealer, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner til felles bruk er sameiets ansvar. Av teknisk installasjoner nevnes oljefyr, vann/avløpsrør.

Sameiemøtet kan vedta husordensregler. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 4 Ansvar for fellesutgifter

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter sameiebrøken, jfr. el § 23. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr el. § 24. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felles driftsutgifter, evt. andre kostnader fastsatt av sameiet, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å selge seksjonen.

§ 5 Betaling av andel av fellesutgifter

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne i hht. fastsatt budsjett. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Fellesutgiftene skal bl.a. dekke følgende:

- Drift vedlikehold av tekniske anlegg.
- Olje til fyr.
- Kommunale avgifter.
- Drift og vedlikehold av innvendige fellesarealer, herunder trappevask.
- Drift og vedlikehold av utvendig fellesarealer og utvendig bygning.
- Forsikring av bygg.
- Vaktmester.

§ 6 Sameiets panterett for sameiernes økonomiske forpliktelser

Sameiet har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 1 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. el. § 25.

§ 7 Styret

Sameiestyret skal bestå av 3 styremedlemmer og velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i 2 år.

Styret skal avholde møter så ofte som det trengs, dog minst 2 ganger i året. Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær av valgt møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når alle styremedlemmer er tilstede. Styrets vedtak fattes med alminnelig flertall.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

To styremedlemmer i fellesskap tegner for styret.

§ 8 Sameiemøtet

Sameiemøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i sameiermøtet skal meldes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten seksjonseieren, har et hustandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen, foruten at det ordinære sameiermøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og evt. godkjenne årsregnskap for foregående kalenderår, vedta budsjett for kommende år, velge styremedlemmer og eventuelt revisor.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med mindre det følger av eierseksjonslovens § 30 annet og tredje ledd at beslutningen må treffes med tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer eller ha fått tilslutning fra samtlige sameiere. Ved stemmelikhet avgjøres saken med loddtrekning.

§ 9 Eierseksjonsloven

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter kommer eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

§ 10 Særlige bestemmelser

Vedlagt følger arealoversikt over kjeller som viser hvilken seksjon som har disposisjonsrett til hvilken(e) boder og hva som anses som fellesarealer.

Vider følger en arealoversikt av loftet som viser hvilke seksjoner som har disposisjonsrett til loftet.

Husordensregler for Sameiet Jernbanegaten 10

Vedtatt på sameiermøte den 26. mai 2004

INNLEDNING

Det er i hver enkelt sameiers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og at leiligheten ikke brukes slik at man sjenerer andre.

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 22:00 til kl 06:00. Snekring (banking) og boring er kun tillatt mandag – fredag kl 08:00 til kl 20:00 og lørdag kl 10:00 til kl 17:00. Snekring (banking) og boring er ikke tillatt søndager eller andre helgedager. Ved oppussing hvor snekring (banking) og boring vil vedvare over 1 uke, skal naboen over, under og på begge sider, varsles. De samme regler gjelder for arbeid som utføres på fellesarealer i kjeller eller i bakgården.

Musikkundervisning tillates bare etter samtykke fra naboene over, under og på begge sider.

LÅSING AV DØRER

Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall legges i anviste søppelkasser. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å fjerne.

VASKERI

Tider for vasking av tøy skjer i henhold til vaskeliste som administreres av vaktmester. Uenighet om tidspunkter og bruk avgjøres av vaktmester.

TØRKING AV TØY

Tøy kan henges til tørk på egne tørkestativ i bakgården. Tøy skal ikke henge ute til tørk på søn- og helgedager samt 1. og 17. mai.

Risting og banking av tepper, ryer, sengetøy osv. ut fra balkonger og vinduer og i trappeoppganger er ikke tillatt. Risting og banking kan kun skje på hverdager mellom kl 08:00 og kl 20:00.

FELLESAREALER

Sykler, kjeleer, ski og lignende må ikke settes i oppgangene. Dog kan bamevogner settes i oppgangene når de ikke vanskeliggjør fremkommeligheten. Sykler kan settes på anvist plass.

Fellesareal i kjeller skal holdes fri for private gjenstander. Det samme gjelder bakgården. Parkeringsplasser skal kun benyttes til parkering av biler.

BALKONGER

Balkonger skal så langt mulig holdes fri for snø. Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongrekkverk. Sameierne er ansvarlig for at blomsterkasser monteres slik at det ikke oppstår fare for andre eller skader naboer.

Det er ikke tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte balkonggulv.

INFORMASJON FRA STYRET

Informasjon fra styret gjennom skriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Endring av husordensreglene gjøres av sameiermøtet ved simpelt flertall.

MØTEREFERAT – SAMEIERMØTE 2014

Deltagere: Christian Slorer Jacobsen (seksjon 12), Karoline Holmen (seksjon 11), Adeel Anwar med frue (seksjon 2), Jørgen Langgård (seksjon 1), Linda Nordam (seksjon 7), Eva Alexandersen (seksjon 9)

Ikke møtt: Henning Hesselberg (seksjon 6), Harriet Svendsen (5), Mari Sissel Ruud (seksjon 3), Kirsti Ødegård (seksjon 10), Hege Amundsen (seksjon 4), Niels Remi Holme (seksjon 8)

Dato: 12. februar 2014

Sted: Jernbanegata 10, seksjon 12

Referent: Jørgen Langgård

Revisjon: A, 5. mars 2014

PUNKT	TEMA	ANSVAR/FRIST
1.0	Valg av møteleder, referent og gjennomgang av møteinnkalling	
1.1	Slorer Jacobsen ble valgt som møteleder. Langgård ble valgt som referent og gjennomgikk sameiermøtets agenda.	
2.0	Styret	
2.1	Dagens styre Eksisterende styre består av De Brucq, Holme og Lislud. De Brucq og Lislud har solgt sine seksjoner, og Holme planlegger salg. Det er derfor nødvendig å etablere et nytt styre.	
2.2	Nytt styre Slorer Jacobsen ble foreslått som styreleder, Holmen som styremedlem og Anwar som styremedlem. Alle ble enstemmig valgt og sitter i perioden 2014 – 2016. Langgård melder endringene til Brønnøysundregisteret (etterskrift : Skjema BR-1010B og BR-1014B).	Snarest
3.0	Økonomi	
3.1	Status Økonomiansvarlig Slorer Jacobsen orienterte. Sameiet har lave fellesutgifter grunnet lave, faste utgifter (hovedsakelig til varme, forsikring og internett/kabeltv). Grunnet flere uforutsette utgifter i 2013 har sameiet nå en likviditet som ikke er tilfredsstillende. Langgård innrapporterte 118,- i formue for sameiet til Skatteetaten per 31. desember 2013.	
3.2	Fellesutgifter Med bakgrunn i punkt 3.1, er det behov for å øke sameiets likviditet. 20 % eller 15 % økning i fellesutgifter ble drøftet. 15 % økning ble enstemmig vedtatt. Økning trer i kraft fra og med innbetaling med frist 15. mars 2014. Generelt bes alle være nøye med å betale innen fristen. Automatisk trekk anbefales. Fra og med mars 2014 er da fordelingen av fellesutgifter som angitt i vedlegg 2.	

4.0	Bygningens tilstand	
4.1	Slorer Jacobsen orienterte om bygningens tilstand. Oppsummert finnes det ikke noen kjente behov for større vedlikehold eller utskiftning. Det bør gjennomføres en inspeksjon/vurdering av tilstanden til bygningens vann- og avløpsrør for å avdekke om og eventuelt når det vil være behov for vedlikehold. Deler av rørene er tidligere byttet. Langgård undersøker hvilke firmaer som kan påta seg en slik jobb, og Slorer Jacobsen innhenter pristilbud på inspeksjon og rapport.	
5.0	Endring av vedtekter	
5.1	Behovet for endring av vedtekter ble drøftet. Det var enighet om at Langgård får ansvar for å gjennomgå dokumentet og gjøre nødvendige oppdatering av faktaopplysninger eller tilsvarende. <i>Etterskrift; Ingen endringer utført.</i>	
6.0	Sameiets forsikring	
6.1	Slorer Jacobsen orienterte om sameiets forsikring. Sameiet skiftet i 2013 forsikringselskap fra Tryg AS til If Skadeforsikring AS grunnet prisøkning hos førstnevnte. Nåværende forsikring beløper seg til 45 000,- i året og har en egenandel på 20 000,- (+ 2 000,- for vannskader). Bakgrunnen for den relativt høye egenandelen er at det er vurdert at det bør være en viss terskel for å benytte den, slik at ikke høy bruk medfører forhøyet premie. Slorer Jacobsen informerte om at nåværende praksis er at seksjonseier dekker egenandel ved bruk av sameiets forsikring i de tilfeller hvor skade relateres til objekter til eksklusiv bruk av én sameier. Denne praksisen har sin bakgrunn i at alle leiligheter i sameiet har vært gjenstand for ulike oppgraderinger/ulikt vedlikehold. Noen er fullstendig moderniserte, mens andre i liten grad har blitt vedlikeholdt. Satt på spissen har det blitt vurdert som "urettferdig" at alle seksjonseiere i felleskap skal dekke utgifter til en skade som skyldes manglende oppgradering/vedlikehold. Prisnivå og praksis for sameiets forsikring ble drøftet, og det ble fremmet ulike synspunkter. Slorer Jacobsen innhenter informasjon om hvor mye det vil koste sameiet i året å senke egenandel til 10 000,-. Det arrangeres så et særmøte om forsikring, hvor premie og egenandel drøftes og besluttet.	
7.0	Eventuelt	
7.1	Langgård informerte om at han hadde vært på informasjonsmøte i Sameiet Jernbanegata 8. Aksjeselskapet Jernbanegata 8 har solgt råloftet til en eiendomsutvikler, som planlegger ombygging til to stk leiligheter. Forutsatt tilfredsstillende forhåndssalg, antas oppstart av byggearbeider	

	å være mai 2014. Tett bygg før vinter 2014. Aksjeselskapet Jernbanegata 8 har også solgt næringsseksjonen på hjørnet. Det vil bli startet opp cafédrift, sannsynligvis i mai 2014.	
7.2	Alexandersen stilte spørsmål om behov for å rette opp takrenner utenfor bygg. Slorer Jacobsen mente en situasjon med avrenning til terreng i stedet for avløp er bedre, grunnet tidligere kapasitetsproblemer i offentlig avløpsnett. Det ble minnet om at det også er viktig at alle passer på å holde sluk fritt for løv, slik at det ikke samles regnvann i kjellernedgang og lignende.	
7.3	Alexandersen stilte spørsmål ved status for søppelhåndtering. Slik situasjonen er nå, er det Hartmann Larsen som setter ut søpla (som blir hentet tirsdag formiddag). Oppgaven delegeres via Slorer Jacobsen i de tilfeller hvor Hartmann Larsen er utenbys. Seksjonseiere oppfordres til å ta søppelkasser ut/inn på eget initiativ.	
7.4	Alexandersen fremmet forslag om utskiftning av postkasser. Slorer Jacobsen innhenter pristilbud på utskiftning i begge oppganger.	
7.5	Alexandersen fremmet forslag om maling av oppganger. Forslaget ble drøftet, og det var enighet om først å vaske ned gangen, før man vurderer behov for maling.	
7.6	Det ble stilt spørsmål om leieforhold i seksjon 8. Slorer Jacobsen informerte om at leieforholdet opphører fra og med 31. mars 2014.	
7.7	Det ble stilt spørsmål om møblement på utomhusareal er til felles bruk eller privat. Slorer Jacobsen informerte om at dette kan brukes av alle.	
7.8	Langgård har overlevert nøkkel til tørketrommelens myntboks til Slorer Jacobsen.	
7.9	Langgård har overført ansvar for systemnøkkelavtale med TrioVing AS til Slorer Jacobsen.	
7.10	Slorer Jacobsen ber eier av seksjon 3 sende påminnelse om husordensregler til sine leietakere.	
7.11	Slorer Jacobsen ber eier av seksjon 10 sende påminnelse om husordensregler til sin leietaker. Oppgang må holdes ryddig på grunn av brannsikkerhet.	
7.12	<i>Etterskrift: Styret vil på eget initiativ iverksette vurdering av retningslinjer for utleide seksjoner i sameiet.</i>	

Fredrikstad, 12. februar 2014

VEDLEGG 1

Oversikt over eierbrøk/andel.

Seksjon	Navn	Eierbrøk	Andel
1	Langgård	61	6,67 %
2	Anwar	76	8,32 %
3	Ruud	72	7,88 %
4	Amundsen	73	7,99 %
5	Svendsen	66	7,22 %
6	Hesselberg	56	6,13 %
7	Nordam	72	7,88 %
8	Holme	73	7,99 %
9	Alexandersen	145	15,86 %
10	Ødegård	48	5,25 %
11	Holmen	49	5,36 %
12	Slorer Jacobsen	123	13,46 %

VEDLEGG 2

Fordeling av fellesutgifter per 1. mars 2014.

Navn		Andel	15 % økning	Get	Vaskemaskin	Total	Trappevask
Langgård	1023	0,067	1176,45	300	150	1626	
Anwar	1275	0,083	1466,25	300	0	1766	
Ruud	1208	0,079	1389,2	300	0	1689	
Amundsen	1225	0,080	1408,75	300	300	2009	
Svendsen	1107	0,072	1273,05	300	0	1573	
Hesselberg	939	0,061	1079,85	300	150	1530	
Nordam	1208	0,079	1389,2	300	0	1689	
Holme	1225	0,080	1408,75	300	0	1709	
Alexandersen	2433	0,159	2797,95	300	0	3098	
Ødegård	805	0,053	925,75	300	150	1376	
Holmen	822	0,054	945,3	300	0	1245	
Slorer Jacobsen	2063	0,135	2372,45	300	0	2672	-1400
Total	15333	1,000	17632,95			21983	

Returernes etter tinglysing til

Geir Hesselberg
Eketoppen 7
1613 Fredrikstad

**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
TINGLYST
21 JAN. 2004
(stryk det som ikke passer)

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 953

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
0106 Fredrikstad	300	706	1-10

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	Se eget vedlegg	


Doknr: 953 Tinglyst: 21.01.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	61		13				25				37			
2	B	76		14				26				38			
3	B	72		15				27				39			
4	B	73		16				28				40			
5	B	66		17				29				41			
6	B	56		18				30				42			
7	B	72		19				31				43			
8	B	73		20				32				44			
9	B	145		21				33				45			
10	B	48		22				34				46			
11	B	49		23				35				47			
12	B	123		24				36				48			
Sum tellere:				914	= nevner:				914						

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Loft ombygges til boliger - 2 seksjoner. Alle seksjonene har bod i kjeller.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐	Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☒	Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)
Sted, dato +E-STA 10/10 - 03	Underskrift <i>[Signature]</i>

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒	Befaring er foretatt
☐	Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☒	Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐	Tillatelsen følger vedlagt
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr 300	Bnr 706
Fnr 	Snr
Dato 20. 01. 04	
Stempel og underskrift <i>[Stempel: OPPDELINGS- OG TINGLYSINGSKONTOR, TRONDHEIM]</i> <i>[Signature: May Seisbrød]</i>	
kommune Trondheim	

Noter:

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

Hjemmelsoverføring/Oppløsning av Sameiet Jernbanegaten 10

Eiendom: Jernbanegate 10, gnr. 300, bnr. 706 snr. 1-10.

Undertegnede samtykker til at Jernbanegaten 10 reseksjoneres i hht. seksjoneringsbegjæring. Sameiet utvides med 2 leiligheter på loftet. Hjemmelen på disse seksjonene overføres til Christian Slorer Jacobsen.

Sek-sjonsnr.	Hjemmelshaver	P.nr.	Signatur
S.nr. 1	Nils Remi Holme	150173 [redacted]	NH Holme
S.nr. 2	Solveig Irene Storehjelm	080833 [redacted]	Solveig Storehjelm
S.nr. 3	Torbjørn Aasen	310866 [redacted]	Torbjørn Aasen
S.nr. 4	Anne Mauritzen Stene	160257 [redacted]	Anne Stene
S.nr. 5	Louis W. Johansen	170729 [redacted]	L. Johansen
S.nr. 6	Henning Hesselberg	160174 [redacted]	H. Hesselberg
S.nr. 7	Lars Tolleshaug	270774 [redacted]	Lars Tolleshaug
S.nr. 8	Torbjørn Aasen / Anne Christin Porsmyr	310866 [redacted] 060371 [redacted]	Torbjørn Aasen / Anne Christin Porsmyr
S.nr. 9	Eva Alexandersen	151045 [redacted]	Eva Alexandersen
S.nr. 10	Kirsti Elisabeth Ødegård	250857 [redacted]	Kirsti Ødegård
S.nr. 11	Christian Slorer Jacobsen	160173 [redacted]	Christian Slorer Jacobsen
S.nr. 12	Christian Slorer Jacobsen	160173 [redacted]	Christian Slorer Jacobsen

Fredrikstad, September 2003

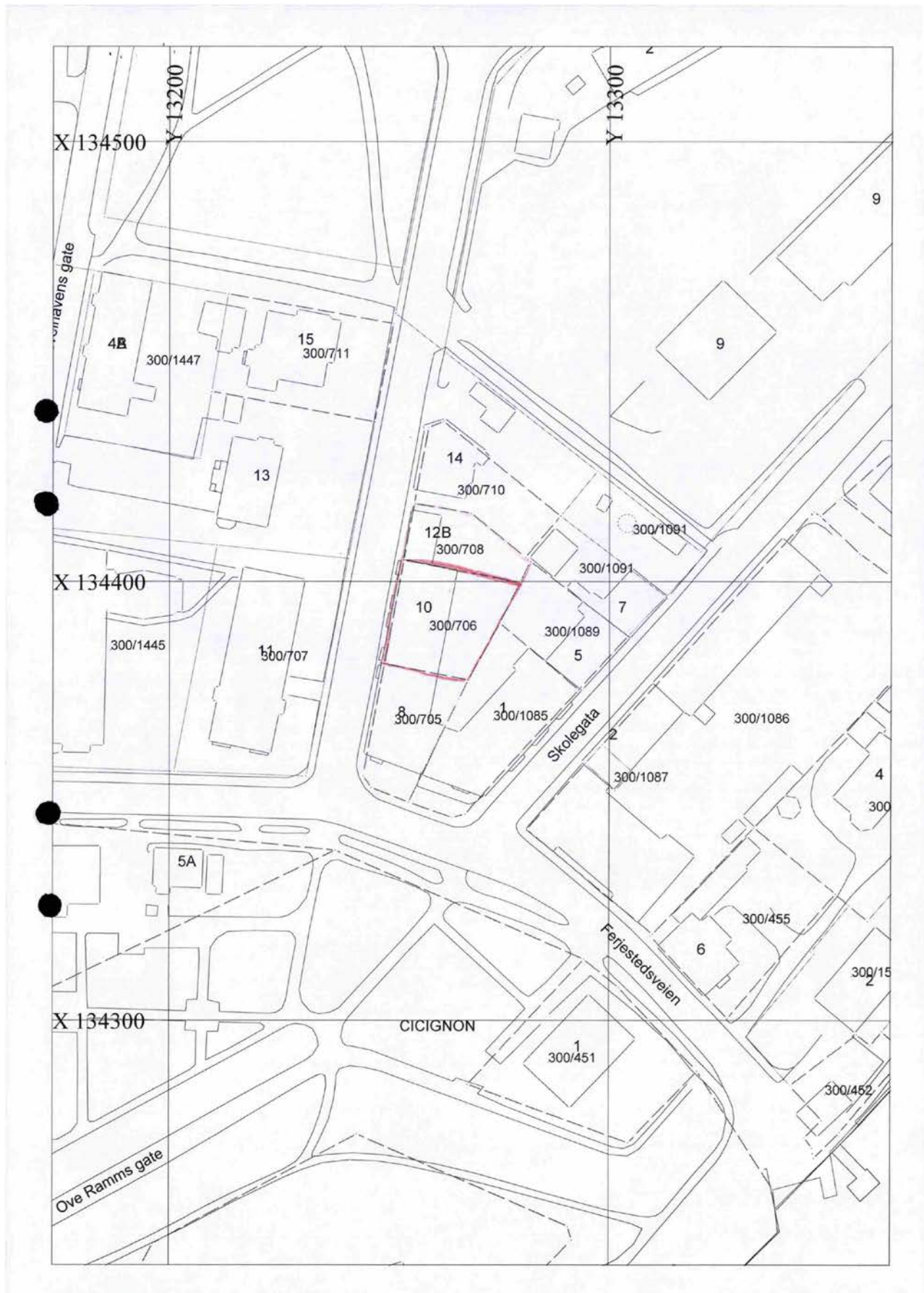
Ovennevnte signatur bekreftes/bevitnes

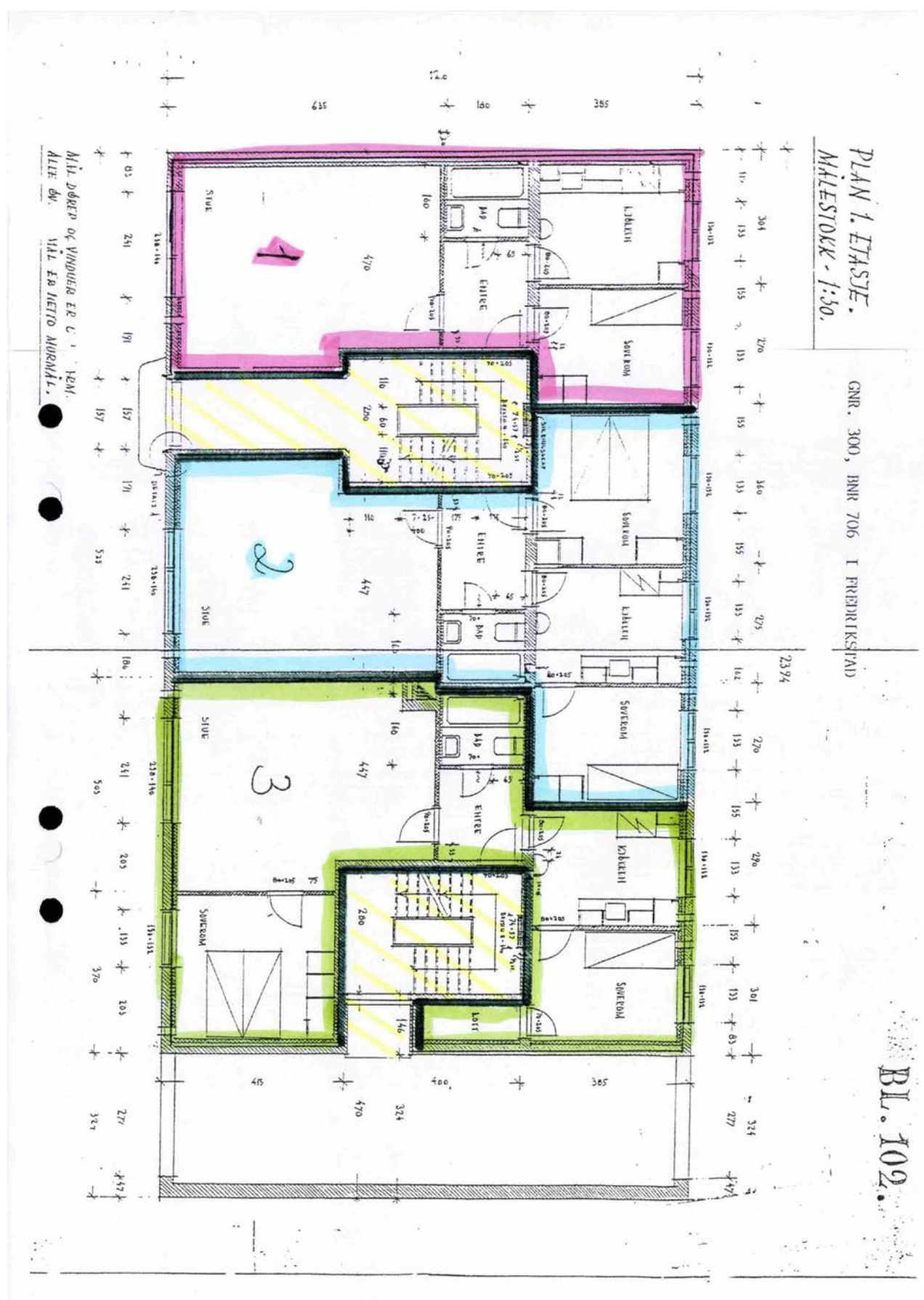
GEIR HESSELBERG
EKE TOPPEN 7
1613 FR. STAD

G. Hesselberg

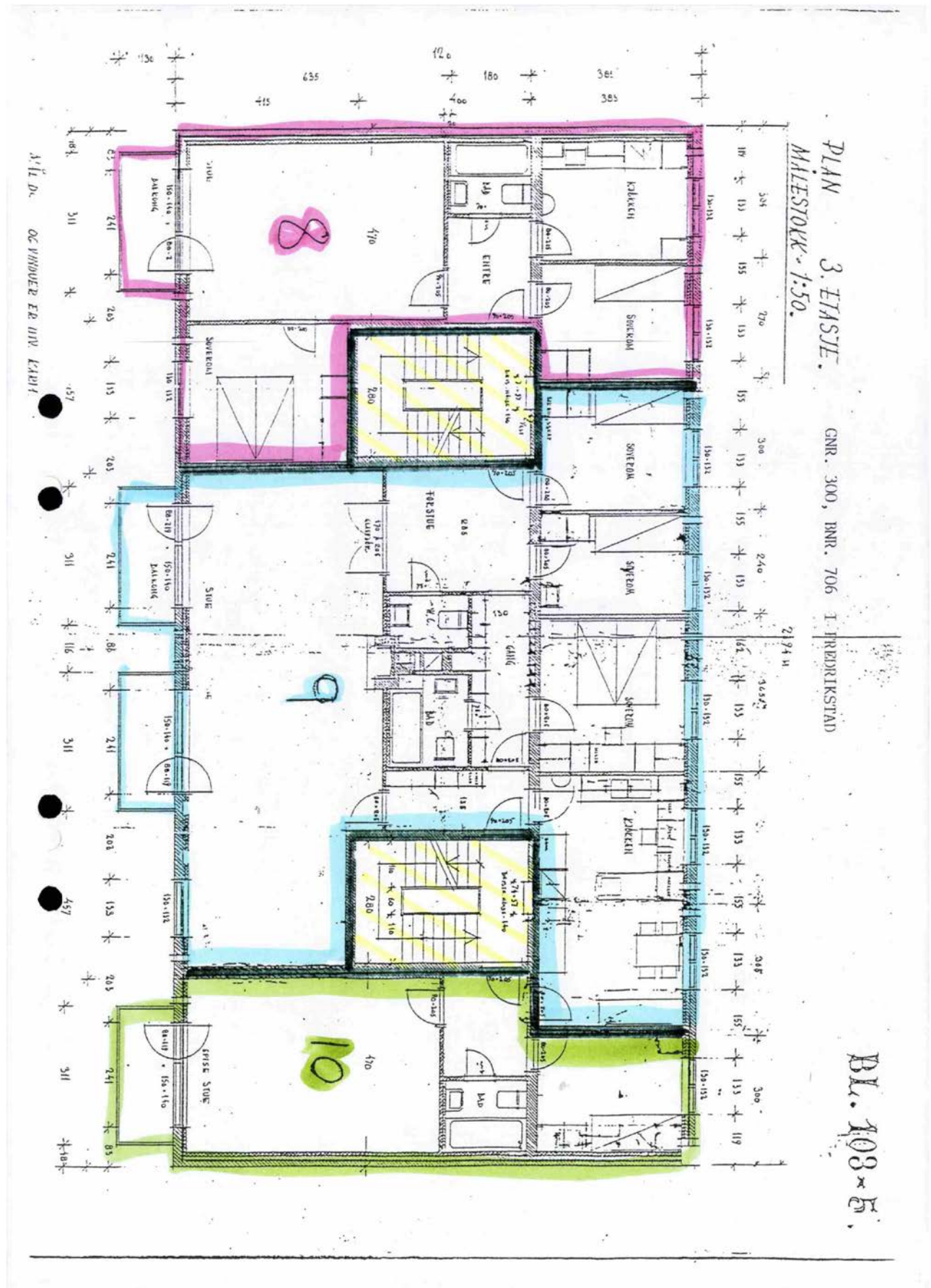
WENCHE SKULLEND
EKE TOPPEN 7
1613 FR. STAD

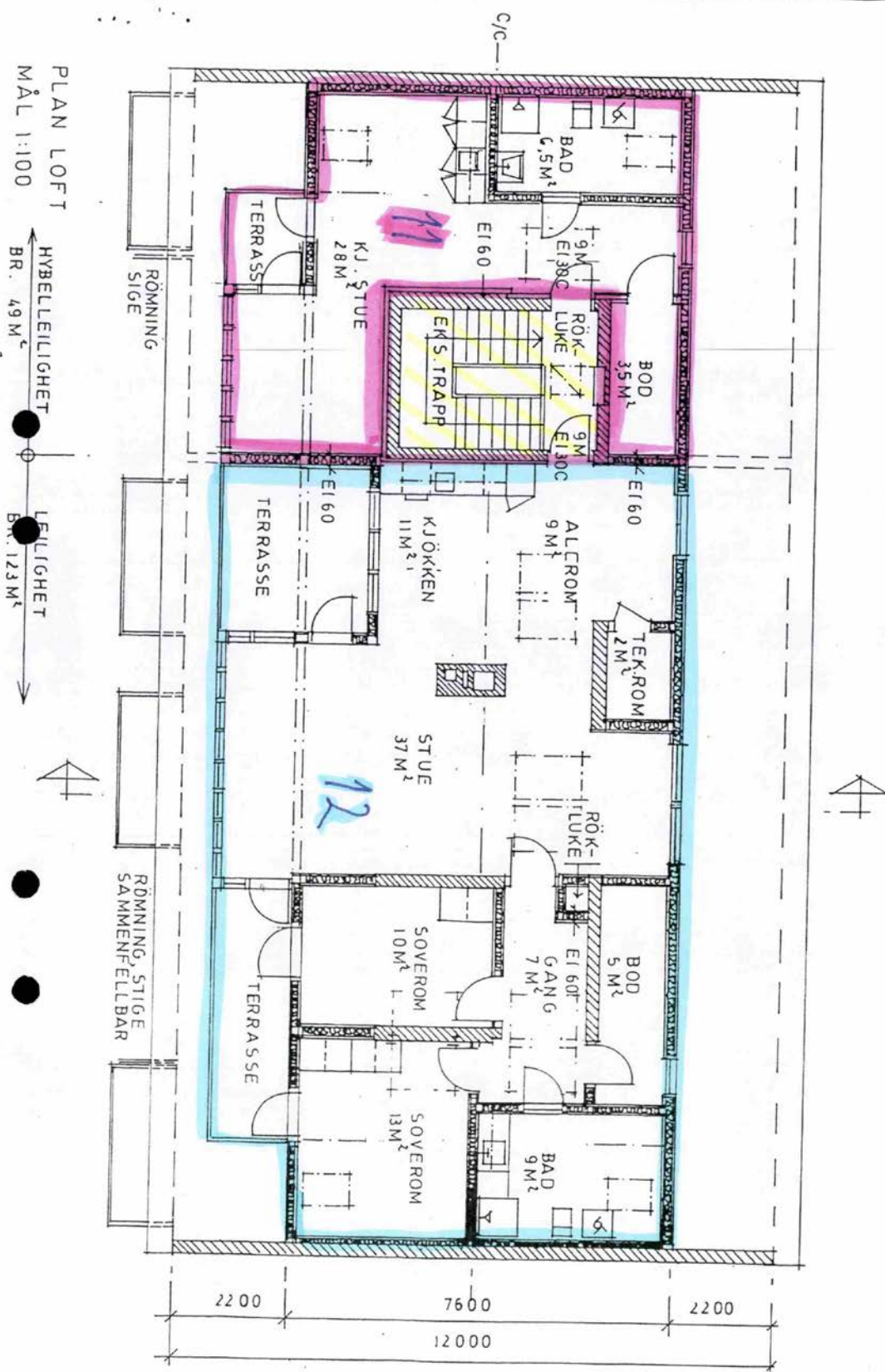
Wenche Skulend

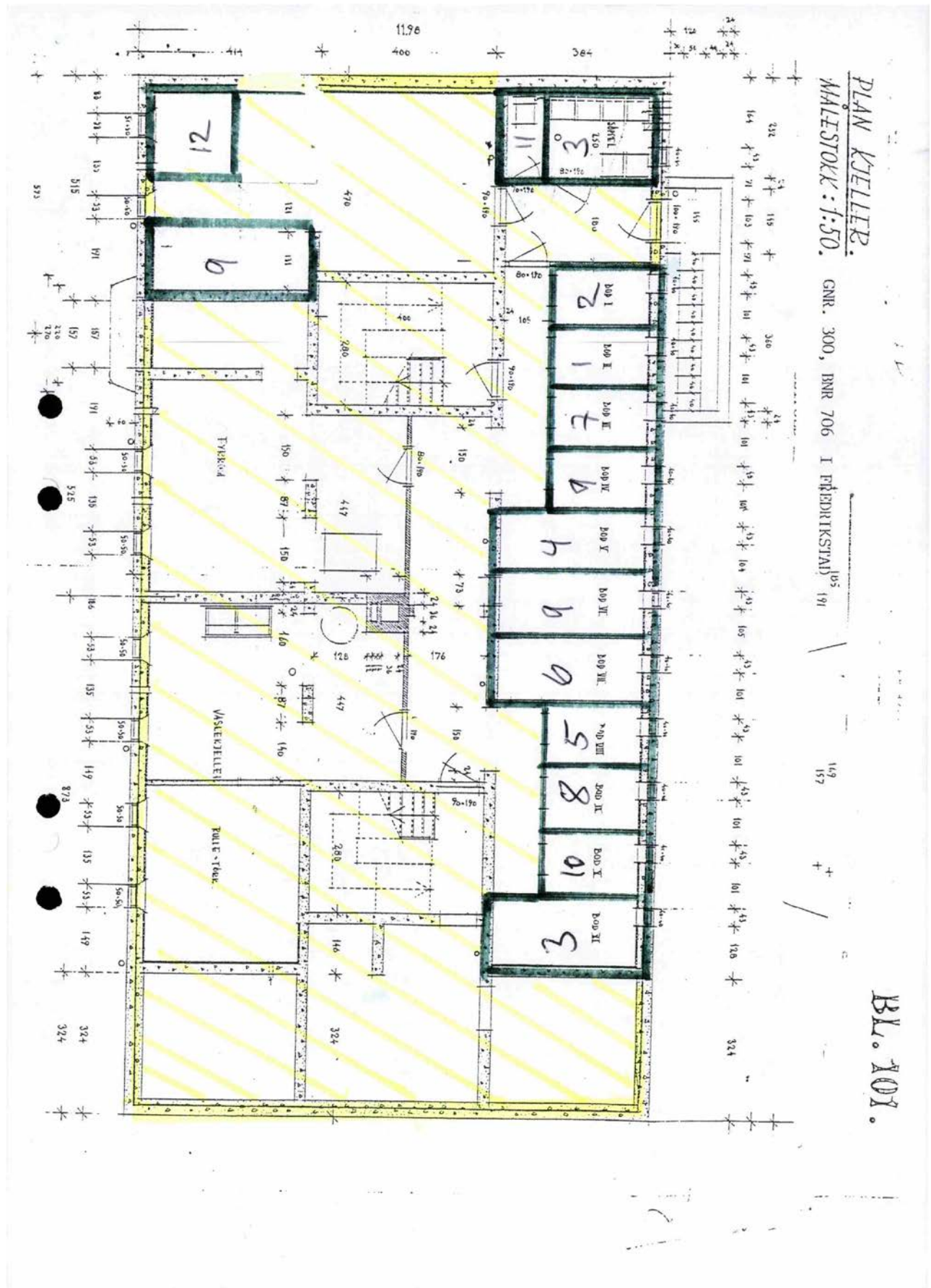














Tinglysingsstempel

RETT KOPPI BEKREFTES

DAGBOKFØRT

12.12.89 14596

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

FREDRIKSTAD BYRETT

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

1. Eiendom	Gnr. 300	Bnr. 706	Fnr.	Kommune Fredrikstad
2. Eier	Navn Østfold Eiendomsutvikling A/S Fødselsdato (dag, mnd., år)			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			



6. Fordelingsliste

Brøk med nevner =			Brøk med nevner =		
Snr.	Formål		Snr.	Formål	
		742			
1	2	3	1	2	3
1	B	61	21		
2	B	76	22		
3	B	72	23		
4	B	73	24		
5	B	66	24		
6	B	56	26		
7	B	72	27		
8	B	73	28		
9	B	145	29		
10	B	48	30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		742	Sum teller skal stemme med nevner		

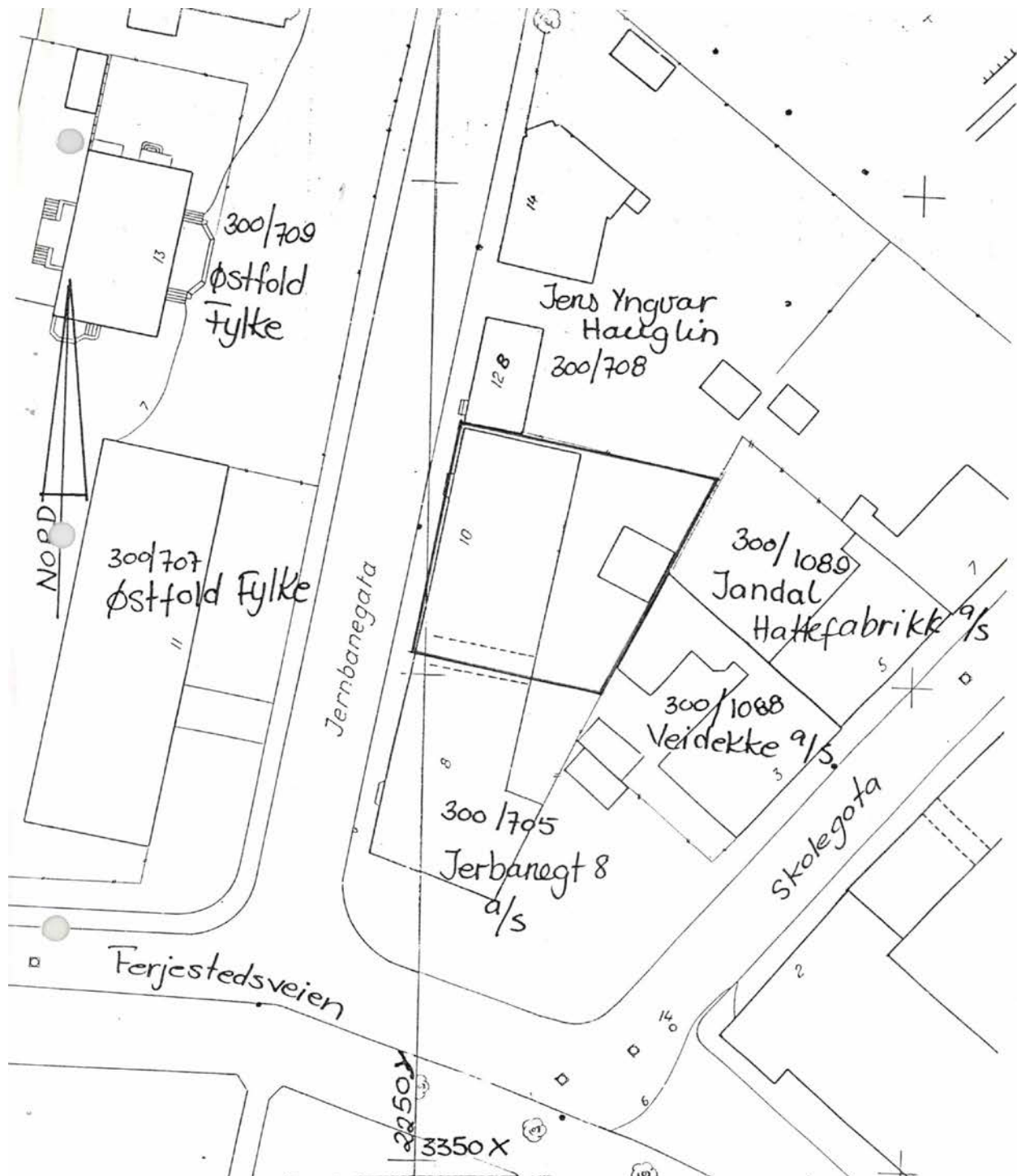
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift	
2. mars 1989		for Østfold Eiendomsutvikling A/S	
Sted			
Sarpsborg		Kjell Førreisdal - Ketil Brattås - Louis Johansen	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
EIENDOM AS 1700 Sarpsborg	Postb. 85, 1701 S.borg	15 10 00



SITUASJONSPLAN

Jernbanegata 10

300/706

561,79 m²

1:500

KARTBLAD E F-II

REDRIKSTAD OPPMÅLINGSVESEN

ROSJEKTERT BEBYGGELSE

DATO SIGN.

TOMTEGRENSE

BYGGEGRENSE

REG. GATE

FRISIKTLINJE

VANN M/KUM.

KLOAKK

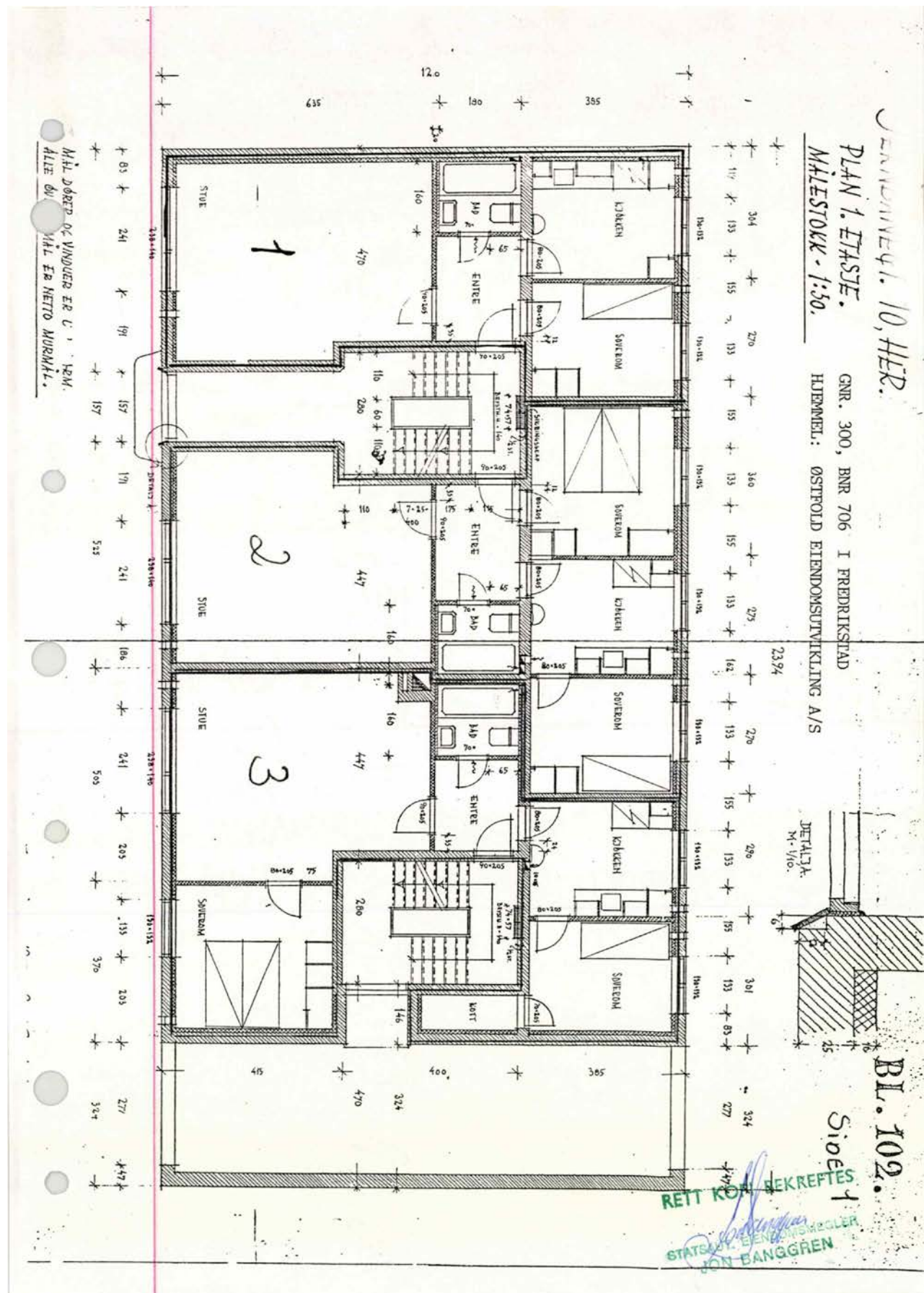
M/KUM:

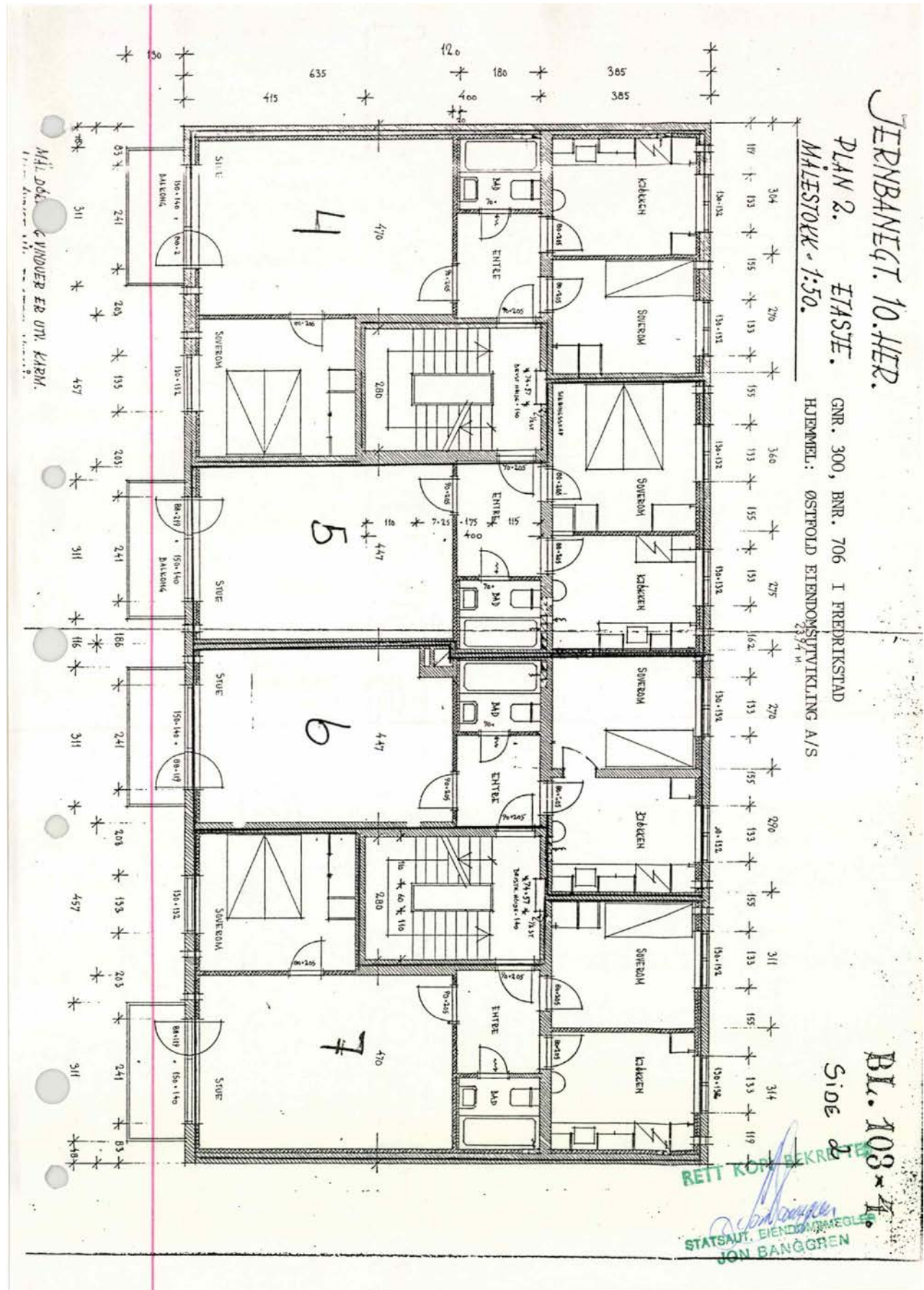
SPILLVANN

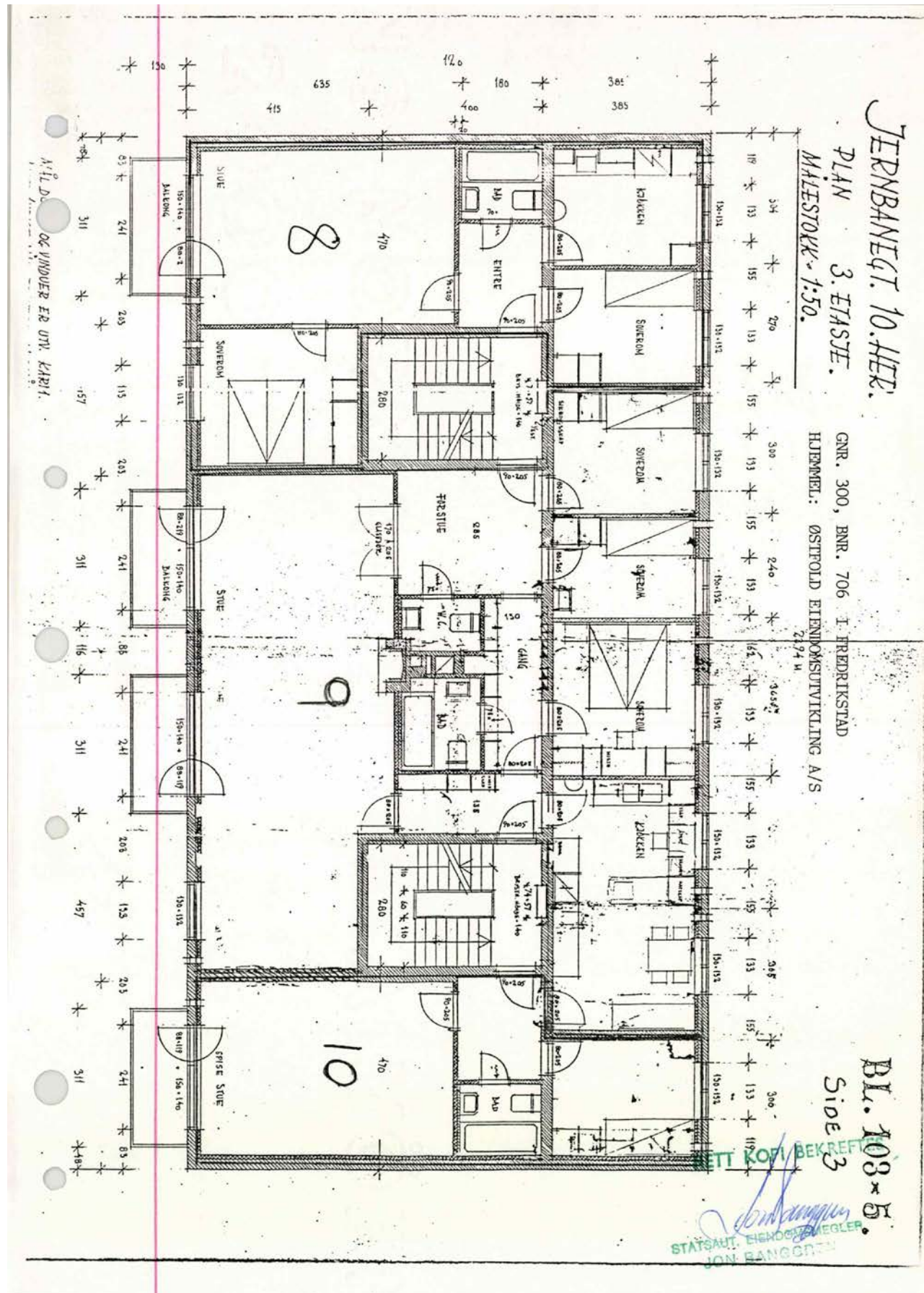
OVERVANN

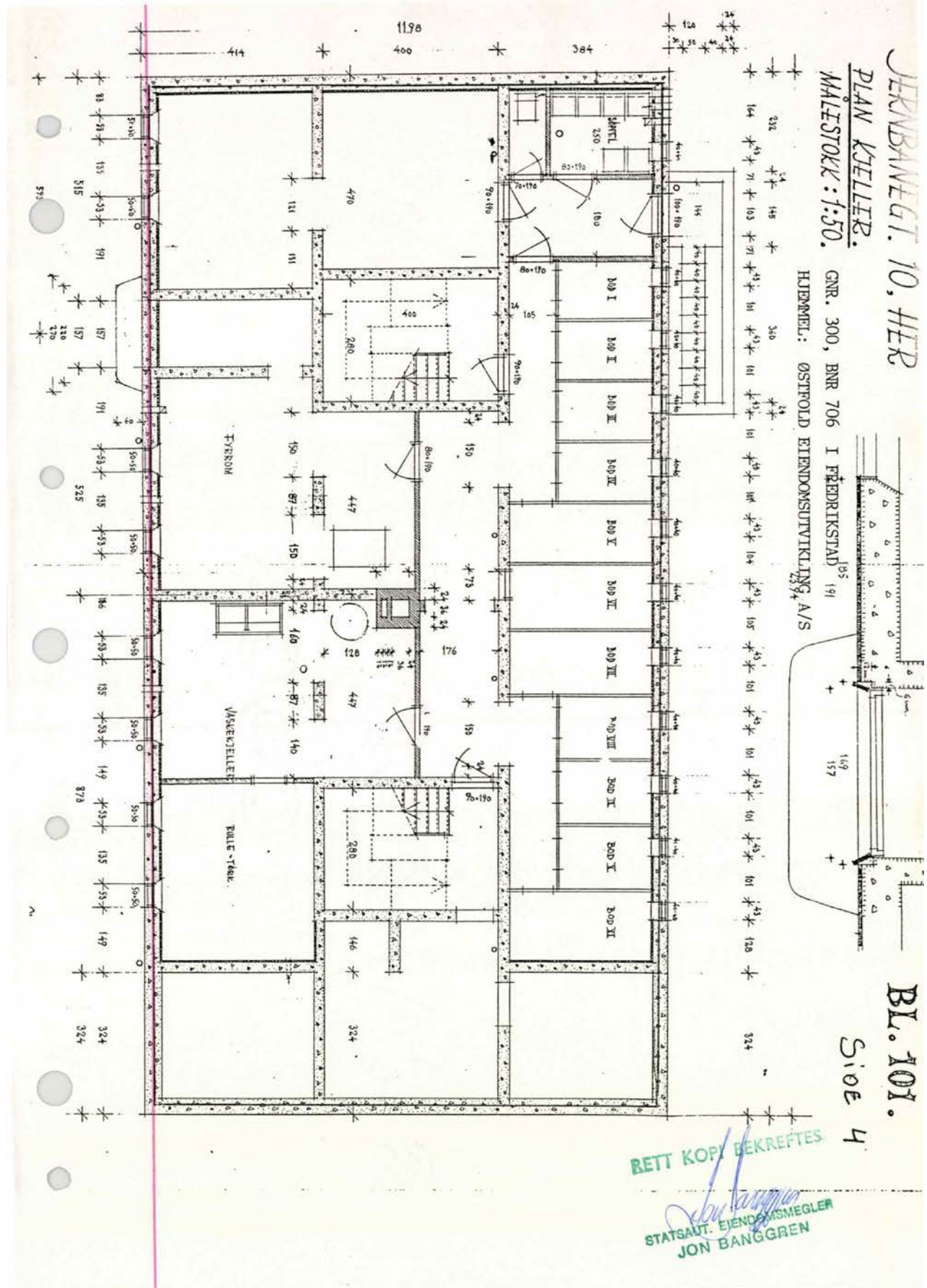
DATO SIGN.

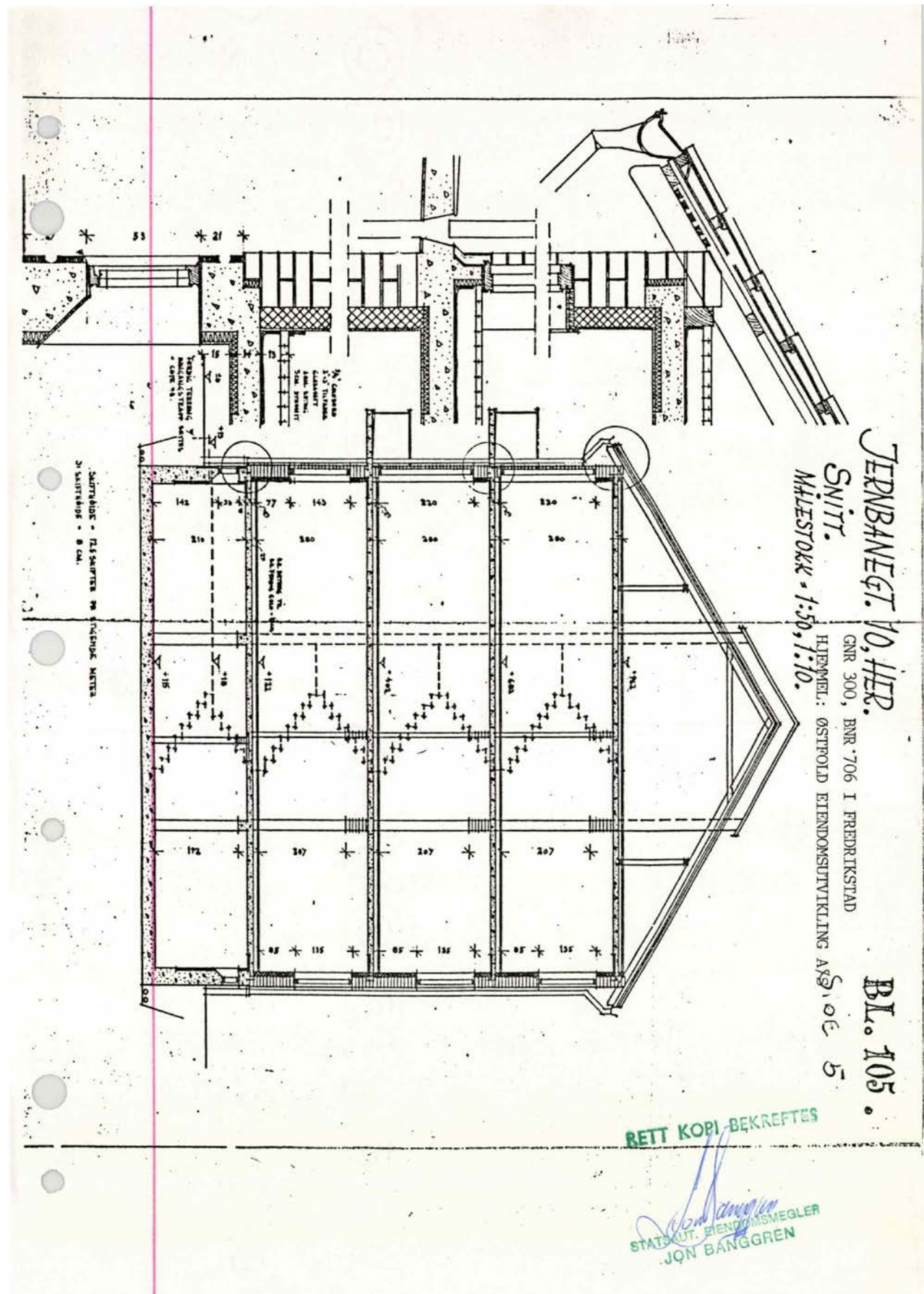
4/1-88 L.K.

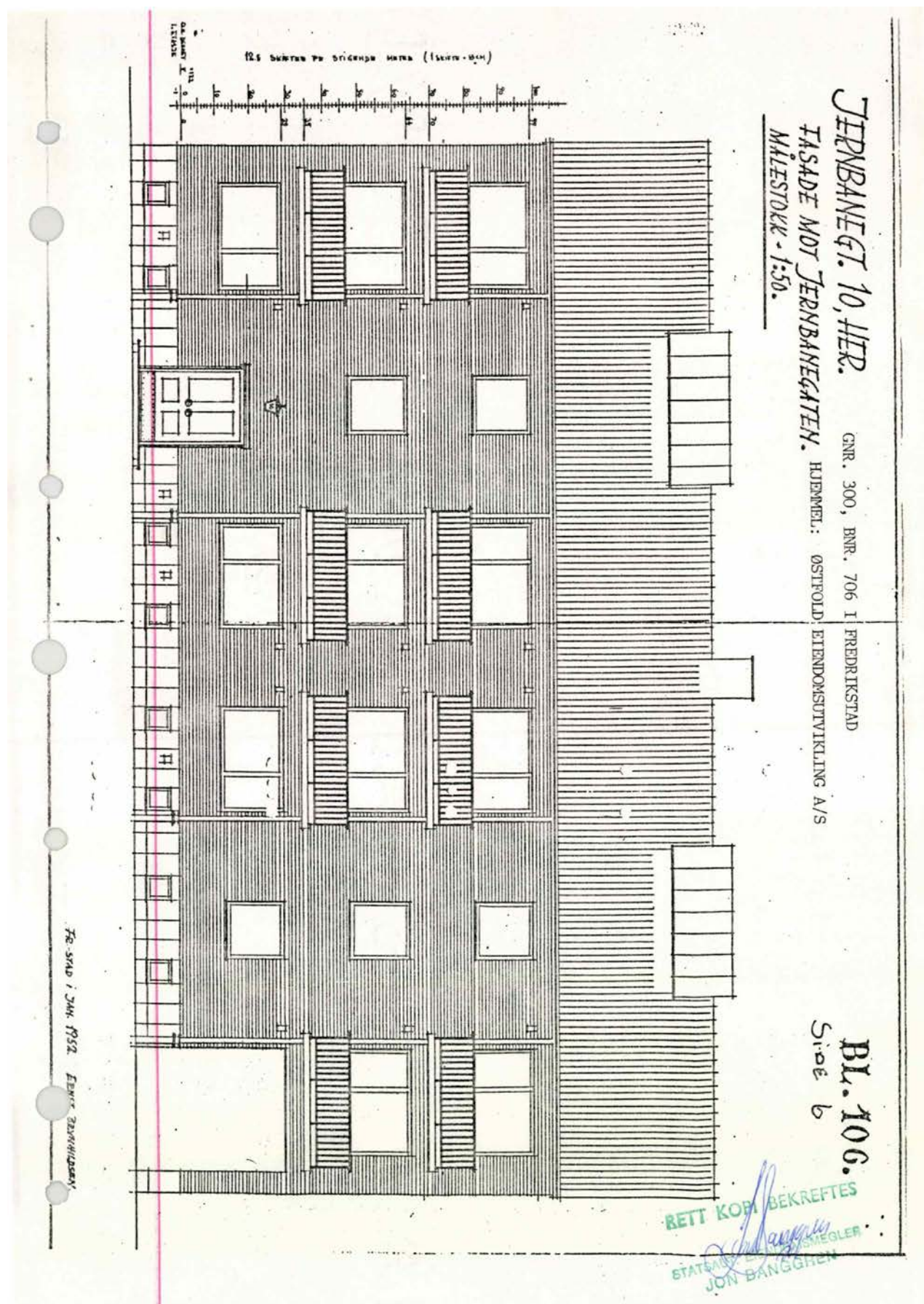


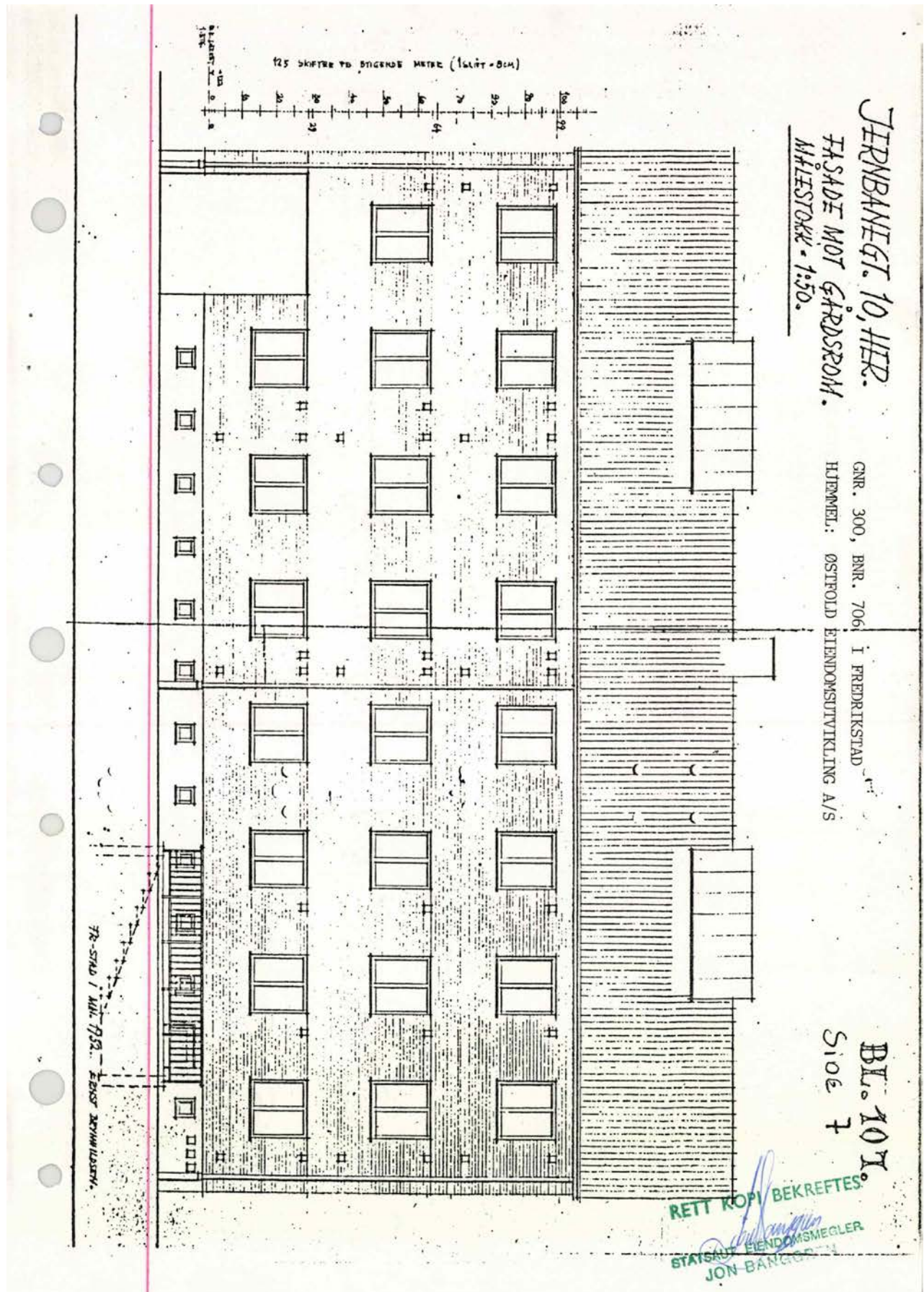












69

Kart

over

grunden Jernbanegaten nr. 10, hvilken
gründ, der utgjør 561.79 m^2 er solgt til:

Hannefoged A. Støisland.



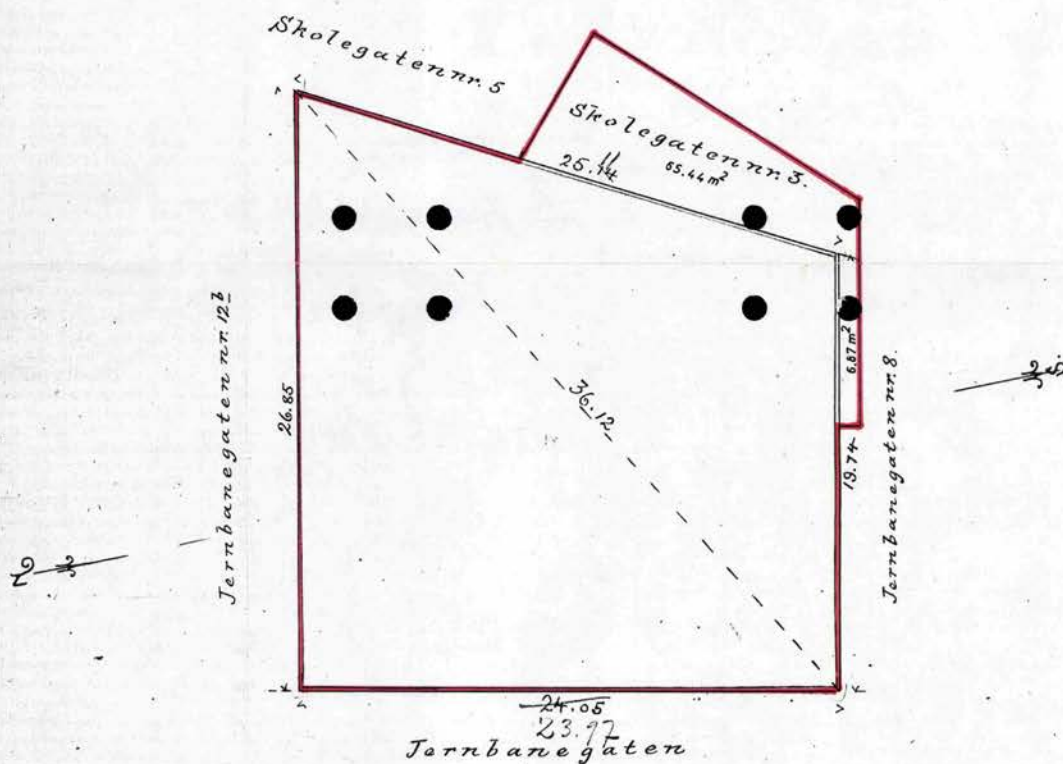
1: 200 v. s.

Eiendommen

Jernbanegaten 10

er gitt ny eiendomsbetegnelse

gr.nr. 300 br.nr. 706

Dokument: 13761 Tinglyst 13.12.1994 Emne: 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PÅTEGNELSE: Den 17.06.94 ble det avholdt grensejustering mellom g.nr.300/1085, g.nr.300/706 og g.nr.300/705. 6.87 m² går fra g.nr.300/705 til g.nr.300/706 og 65.44 m² går fra g.nr.300/1085 til g.nr. 300/706.

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad 22.06.94.



68

For 1918 den 11^{te} januar blev en lovlig
opmålingsforretning afholdt over grun-
den Fjernbanegaten nr. 10 og administret
af inderteegnede i overvær af vid-
nerne Erling Johnsen og Wilh. Pettersen
og var alle nedkommente indvars-
let efter bekræftelse løj. nr. 1637.
Ved forretningen møtte sælgeren
Fr. stad. Sparebank og med
overretssakfører Fr. Thorne, der med-
delte, at nævnte grund Fjernbane-
gaten nr. 10 er solgt til husefærd
A. Stenlund, hvorfor denne grund
begjæres opmålt og kartlagt.
Efterat grundene var påseet og
vedfæst, blev disse målt og fundne
at utgjøre saaledes som hosstaaende
kart angir med de derpå an-
førte maal samt at indhold 561.79 m².
Diagonal blev målt og nordlinjen
ansat efter et ældre kart.
Da der intet mere forlangtes tilføjet,
blev forretningen sluttet.

Efterkøbt

Wilh. Pettersen
Erling Johnsen

*Skjøtten. 4. 15.***OVERENSKOMST.**
~~~~~Dagbok. nr. 954/1954, 24/8  
Fredrikstad Byfogdembete

I forbindelse med planlagt nybygg på Jernbanegt. 8, Fredrikstad, er Jernbanegt. 10 A/S, eier av Jernbanegt. 10, Fr.stad, og Jernbanegt. 8 A/S, eier av Jernbanegt. 8, Fr.stad, enige om følgende:

1. Jernbanegt. 10 A/S overlater Jernbanegt. 8 A/S varig rett til å benytte innkjørselen i Jernbanegt. 10 som nødvendig adkomst for tømning av søppel og avfall og annen trafikk til og fra kjelleren.
2. Som vederlag for denne rett betaler Jernbanegt. 8 A/S til Jernbanegt. 10 A/S forskuddsvis kr. 100, - etthundre - pr. år, som forfaller 1. juli, første gang 1. juli 1955.
3. Retten til felles innkjørsel bortfaller, hvis vederlaget ikke betales innen en frist på 14 dager, når varsel herom avgis etter forfall. Retten kan i tilfelle kreves slettet av panteregisteret.
4. Denne overenskomst tinglyses på begge eiendommer. Omkostningene herved bæres av Jernbanegt. 8 A/S. Jernbanegt. 10 A/S viker prioritet for all pantegjeld på Jernbanegt. 8, unntatt leieboerobligasjoner.

I styret for Jernbanegt. 10 A/S.

Fredrikstad, den 19. august 1954.

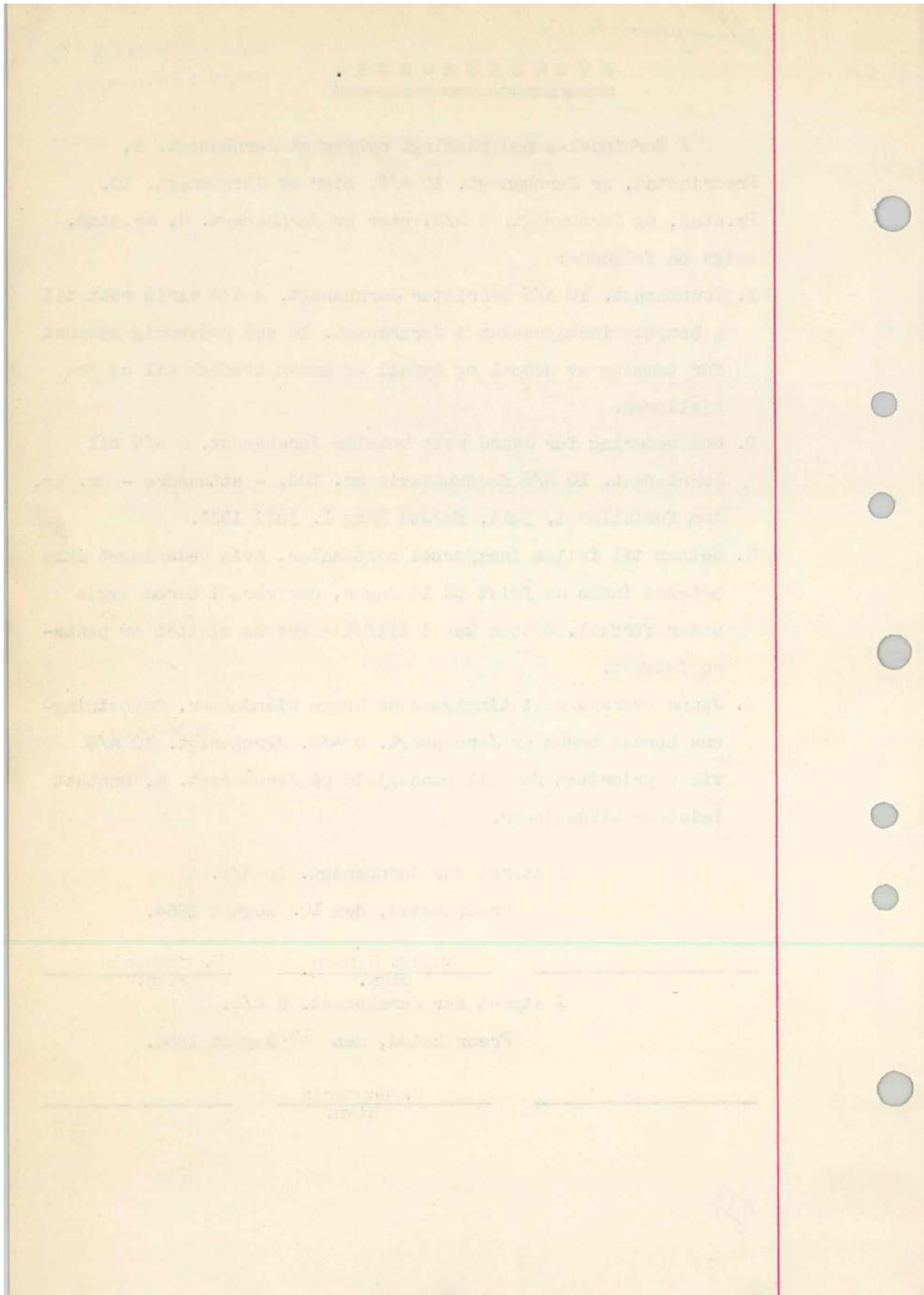
\_\_\_\_\_  
August Hansen                      H. Sommerin  
sign.                                      sign.

I styret for Jernbanegt. 8 A/S.

Fredrikstad, den 19. august 1954.

\_\_\_\_\_  
H. Sommerin  
sign.                                      \_\_\_\_\_

*ass.*





*Stangheim 4.15.*

OVERENSKOMST

Dagbok. nr. 954/119 54, 24/8  
Fredrikstad Byfogdembete

I forbindelse med planlagt nybygg på Jernbanegt. 8, Fredrikstad, er Jernbanegt. 10 A/S, eier av Jernbanegt. 10, Fr.stad, og Jernbanegt. 8 A/S, eier av Jernbanegt. 8, Fr.stad, enige om følgende:

1. Jernbanegt. 10 A/S overlater Jernbanegt. 8 A/S varig rett til å benytte innkjørselen i Jernbanegt. 10 som nødvendig adkomst for tømning av søppel og avfall og annen trafikk til og fra kjelleren.
2. Som vederlag for denne rett betaler Jernbanegt. 8 A/S til Jernbanegt. 10 A/S forskuddsvis kr. 100, - etthundre - pr. år som forfaller 1. juli, første gang 1. juli 1955.
3. Retten til felles innkjørsel bortfaller, hvis vederlaget ikke betales innen en frist på 14 dager, når varsel herom avgis etter forfall. Retten kan i tilfelle kreves slettet av panteregisteret.
4. Denne overenskomst tinglyses på begge eiendommer. Omkostningene herved bæres av Jernbanegt. 8 A/S. Jernbanegt. 10 A/S viker prioritet for all pantegjeld på Jernbanegt. 8, unntatt leieboerobligasjoner.

I styret for Jernbanegt. 10 A/S.

Fredrikstad, den 19. august 1954.

August Hansen  
sign.

H. Sommerin  
sign.

I styret for Jernbanegt. 8 A/S.

Fredrikstad, den 19. august 1954.

H. Sommerin  
sign.

## Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/706/0/7

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 0.0              |
| Etablert dato  | 12.12.1989 | Historisk oppgitt areal | 0.0              |
| Oppdatert dato | 22.09.2025 | Historisk arealkilde    | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 0                |
| Kommunennummer | 3107       | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD      |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn       | Pers.nr/org.nr. | Rolle                | Status | Adresse           | Andel |
|------------|-----------------|----------------------|--------|-------------------|-------|
| ULV ULV AS | 915664237       | H -<br>Hjemmelshaver |        | Ferjestedsveien 7 | 1/1   |

## Forretninger

| Forretningstype    | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|--------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024      | 01.01.2024    |               |            |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020      | 01.01.2020    |               |            |
| ON - Omnummerering | 07.01.1994      |               |               |            |
| SE - Seksjonering  | 12.12.1989      |               |               |            |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

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

## Kulturminner

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

## Krav om jordskifte

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

## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|----------------------|-----------|
|                      |           |

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|----------------|---------|-----------|
|                |         |           |

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|-----------|---------------|-------|--------------------|------------------|----------------|-----------|--------------|
|           |               |       |                    |                  |                |           |              |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type                                               | Status           |
|------------|-----|----------------------------------------------------|------------------|
| 193974619  | 0   | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 193974619: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering  | BRA Bolig       | 997.0                    |
| Antall boenheter | 12                       | BRA Annet       | 0.0                      |
| Antall etasjer   | 4                        | BRA Totalt      | 997.0                    |
| Avløp            |                          | Har heis        | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

## Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus   | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk |      | 15.05.2006      |

## Bruksenheter

| Type                      | Leilighetsnr. | BRA  | Rom | Bad | Kjøkken |
|---------------------------|---------------|------|-----|-----|---------|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000          | 0.0  | 0   | 0   |         |
| B - Bolig                 | H0204         | 72.0 | 0   | 0   |         |

**Etasjer**

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01    | 3         | 249.0     | 0.0       | 249.0      | 0.0        |
| H02    | 4         | 288.0     | 0.0       | 288.0      | 0.0        |
| H03    | 3         | 288.0     | 0.0       | 288.0      | 0.0        |
| L01    | 2         | 172.0     | 0.0       | 172.0      | 0.0        |

**Bygningsendringer**

| Bygningsendring | Endringskode  | Status            | Oppdateringsdato |
|-----------------|---------------|-------------------|------------------|
| 193974619-1     | O - Ombygging | FA - Ferdigattest | 01.01.2024       |

**Statuser for bygningsendring**

| Status                       | Dato       | Registrert dato |
|------------------------------|------------|-----------------|
| IG - Igangsettingstillatelse | 15.09.2003 | 15.09.2003      |
| FA - Ferdigattest            | 23.01.2008 | 18.12.2017      |

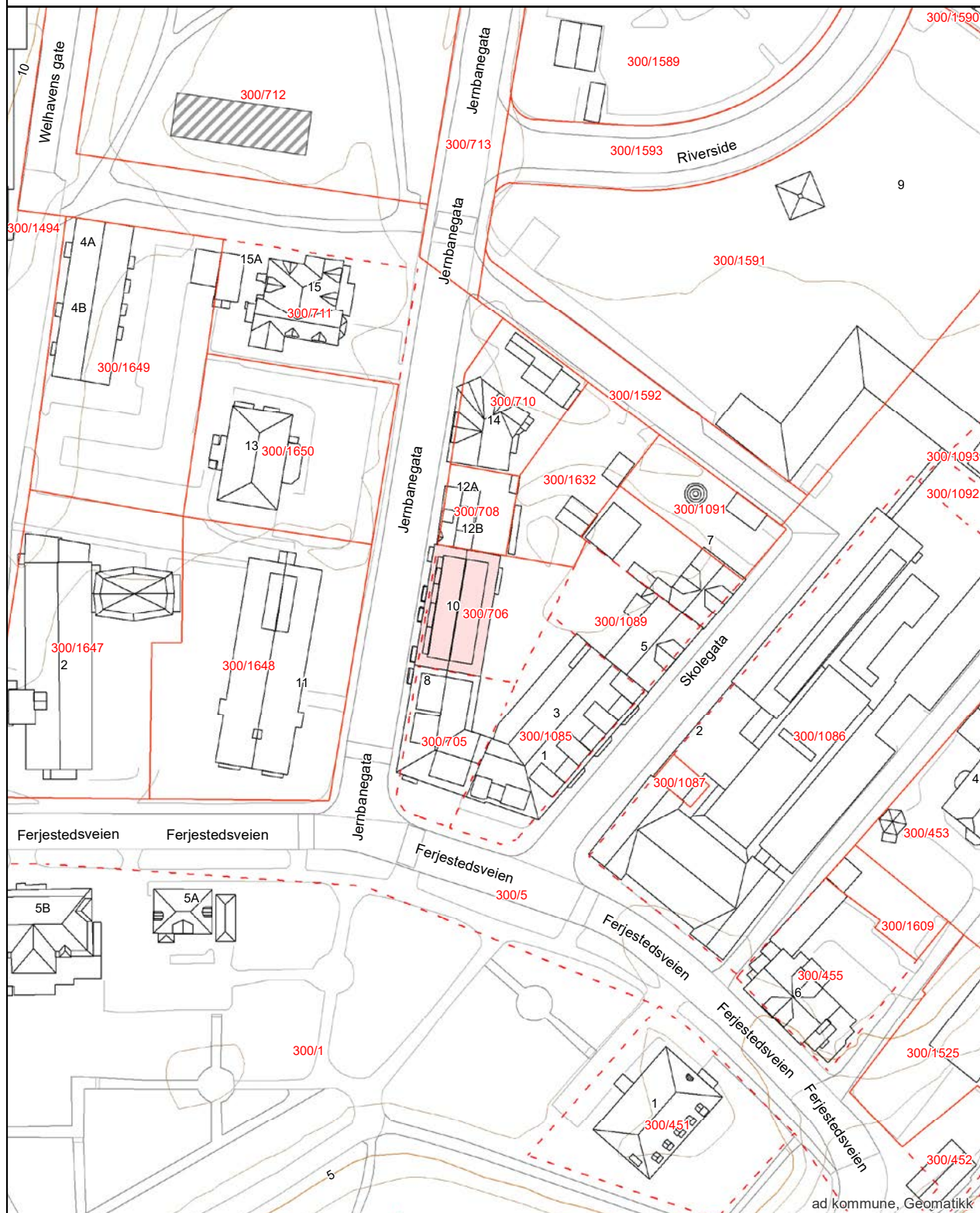
**Adresser**

| Vegnavn      | Nummer | Navn | Poststed         |
|--------------|--------|------|------------------|
| Jernbanegata | 10     |      | 1606 FREDRIKSTAD |



Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-01-22

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



# Matrikkelkart

Adresse: Jernbanegata 10, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/706/0/7



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-01-22



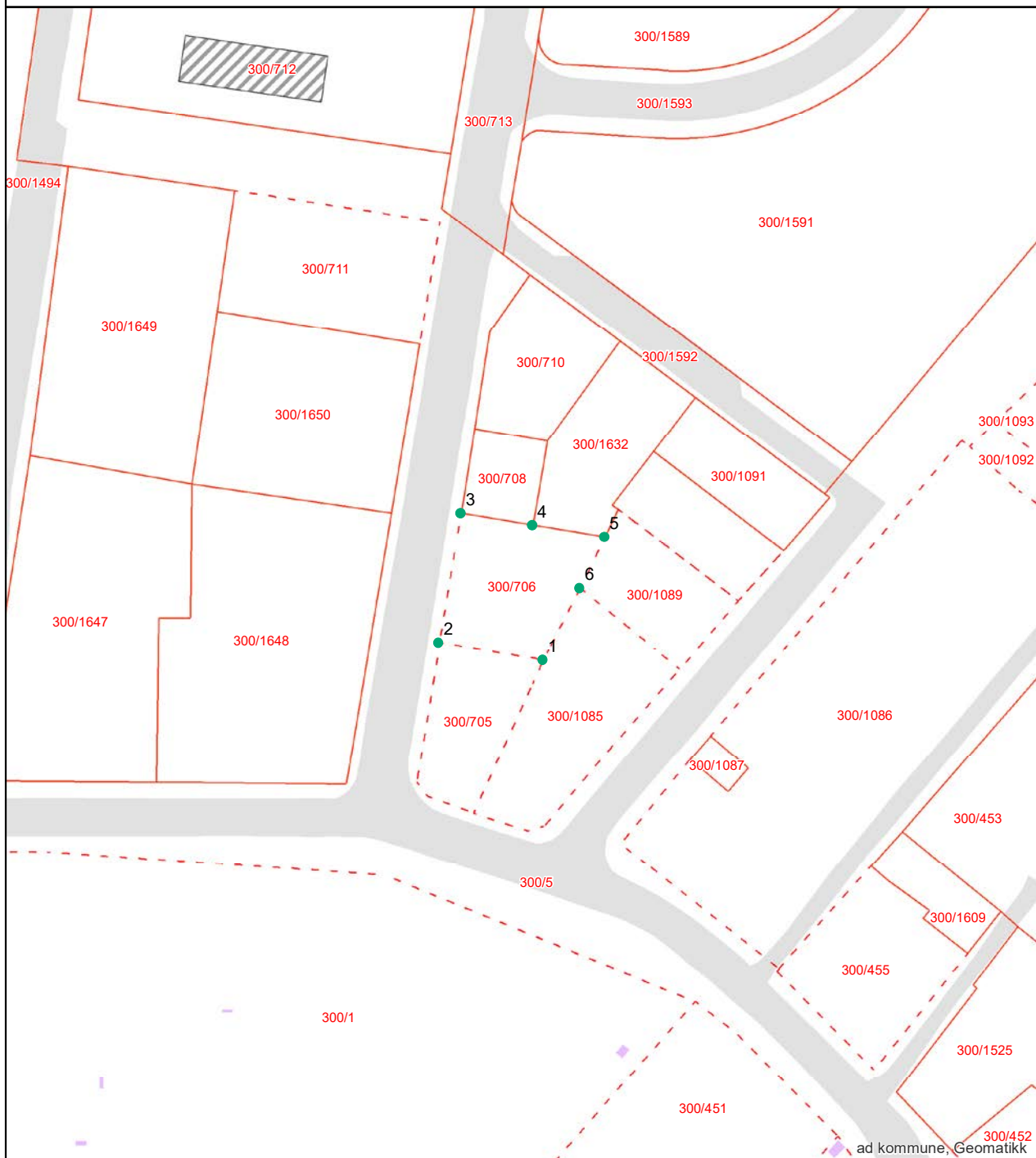
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| 561.2                 |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsett i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode         | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|-----------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| 1      | 6564749.85985 | 611373.213112 | Ikke spesifisert      | 19.45  | Umerket         |                 | Annet              | 200              | 0      |
| 2      | 6564753.05712 | 611354.03767  | Ikke spesifisert      | 24.2   | Umerket         |                 | Annet              | 200              | 0      |
| 3      | 6564776.89675 | 611358.098636 | Ikke spesifisert      | 13.39  | Ukjent          |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 4      | 6564774.69619 | 611371.303299 | Ikke spesifisert      | 13.49  | Gjerdestolpe    |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 5      | 6564772.50371 | 611384.597554 | Ikke spesifisert      | 10.51  | Gjerdestolpe    |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 6      | 6564763.07412 | 611379.968963 | Ikke spesifisert      | 14.85  | Umerket         |                 | Annet              | 200              | 0      |

# Grunnkart

Adresse: Jernbanegata 10, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/706/0/7



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-01-22



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



611322

611372

6564705

6564805

# Grunnkart

Adresse: Jernbanegata 10, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/706/0/7



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-01-22



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



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



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 300 / 706 / 0 / 7

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 |
|--------------|-----------------------|---------|------------|---------|-------|
| 14659        | Ståltank-Enkeltbunnet | I drift | Eget rom   | Parafin | 0.0   |

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



**Eiendomsopplysninger**

Gnr.: **300** Bnr.: **706** Fnr.: **0** Snr.: **7**

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Jernbanegata 10**

**WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:**

**Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.**

Fredrikstad kommune har registrert en oljetank med parafin på eiendommen, i eget rom. Det er derfor ikke krav til kontroller av tanken.

Fra 2020 kom det et forbud mot oppvarming med fossil olje. Det er fortsatt tillatt å benytte bioolje. Vi har ikke fått dokumentasjon på at den er tømt, fjernet eller konvertert til bioolje.

Det må sendes en melding til Fredrikstad kommune ([postmottak@fredrikstad.kommune.no](mailto:postmottak@fredrikstad.kommune.no)), om status (om den er konvertert til bioolje, eller om den er tømt eller fjernet) slik at vi kan få oppdatert vårt register.



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

**Megleropplysninger**

*Fredrikstad, 27.01.2026*

**Til informasjon!**

Eiendom: 300/706/0/7 Jernbanegata 10

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*  
Fredrikstad Brannvesen  
Avdeling Boligtilsyn  
Telefon: 489 50 966

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 27. januar 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 706 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 7  
**Adresse:** Jernbanegata 10, 1606 FREDRIKSTAD

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

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

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00  
e-post: [teknisk@fredrikstad.kommune.no](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)



**Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.  
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

13. MAI 2003



FASADE ÖST  
MÅL 1:100

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE     |               |
| PLAN- OG MILJØ          |               |
| BYGN.- OG REG. AVDELING |               |
| SAKS NR.                | BEHANDL. DATO |
| 03/0780                 | 27.05.03      |

CHRISTIAN SLORER JACOBSEN.  
Gnr. 300 B.nr. 706. Jernbanegata 10. 1606.FR.ST  
PÅBYGG, BRUKSENDRING AV LOFTETG.  
FASADE ÖST  
MÅL 1:100  
FREDRIKSTAD 12-3-03.REV.5 -5-03

04

13. MAI 2003

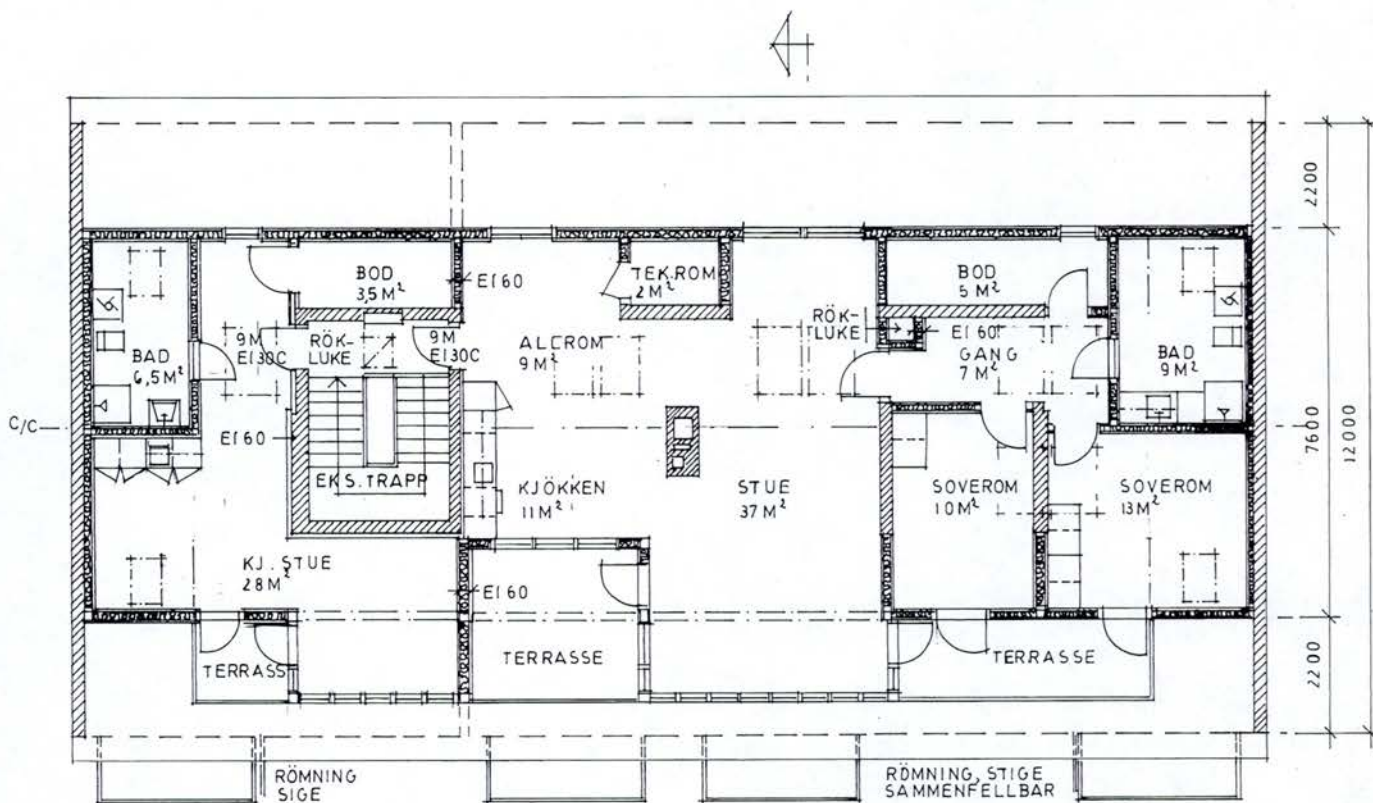


FASADE MOT JERNBANE GATA , VEST.  
MÅL 1:100



**CHRISTIAN SLORER JACOBSEN**  
G.nr.300 B.nr.70 6. Jernbanegata 10. 1606 FR.ST.  
PÅBYGG, BRUKSENDING AV LOFTETG.  
FASADE VEST.  
MÅL 1:100  
FREDRIKSTAD 12-3-03, REV.5-5-03.

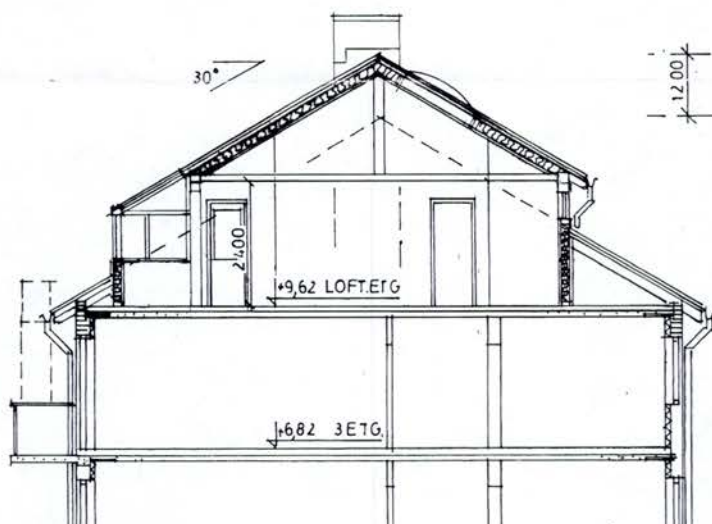
03



PLAN LOFT  
MÅL 1:100

HYBELLEILIGHET  
BR. 49 M²  
NET. 43,5 M²

LEILIGHET  
BR. 123 M²  
NET. 116 M²



10.72  
EKS. MØNE

PÅ BYGG

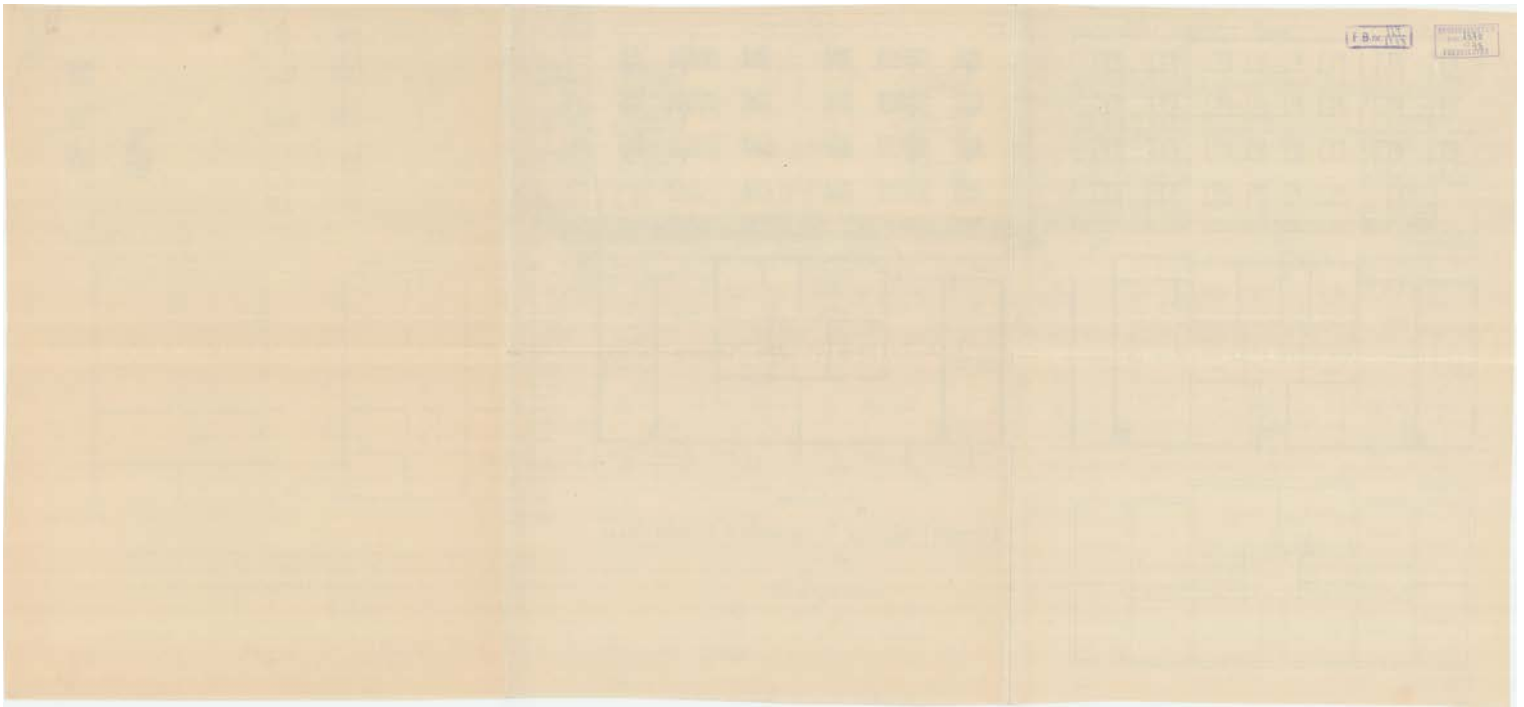
BRANN:  
RISIKOKLASSE 4.  
BRANNKLASSE 2.

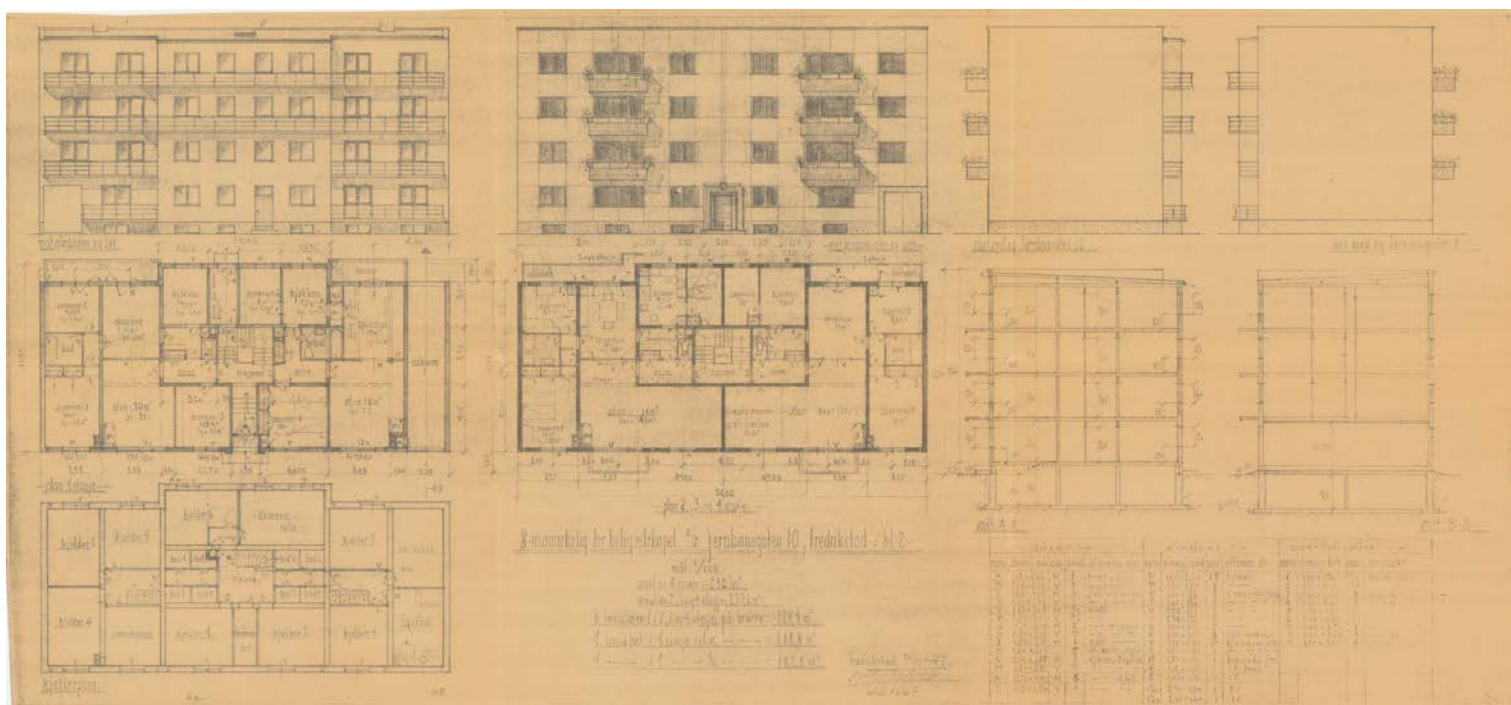
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen  
13. MAI 2003



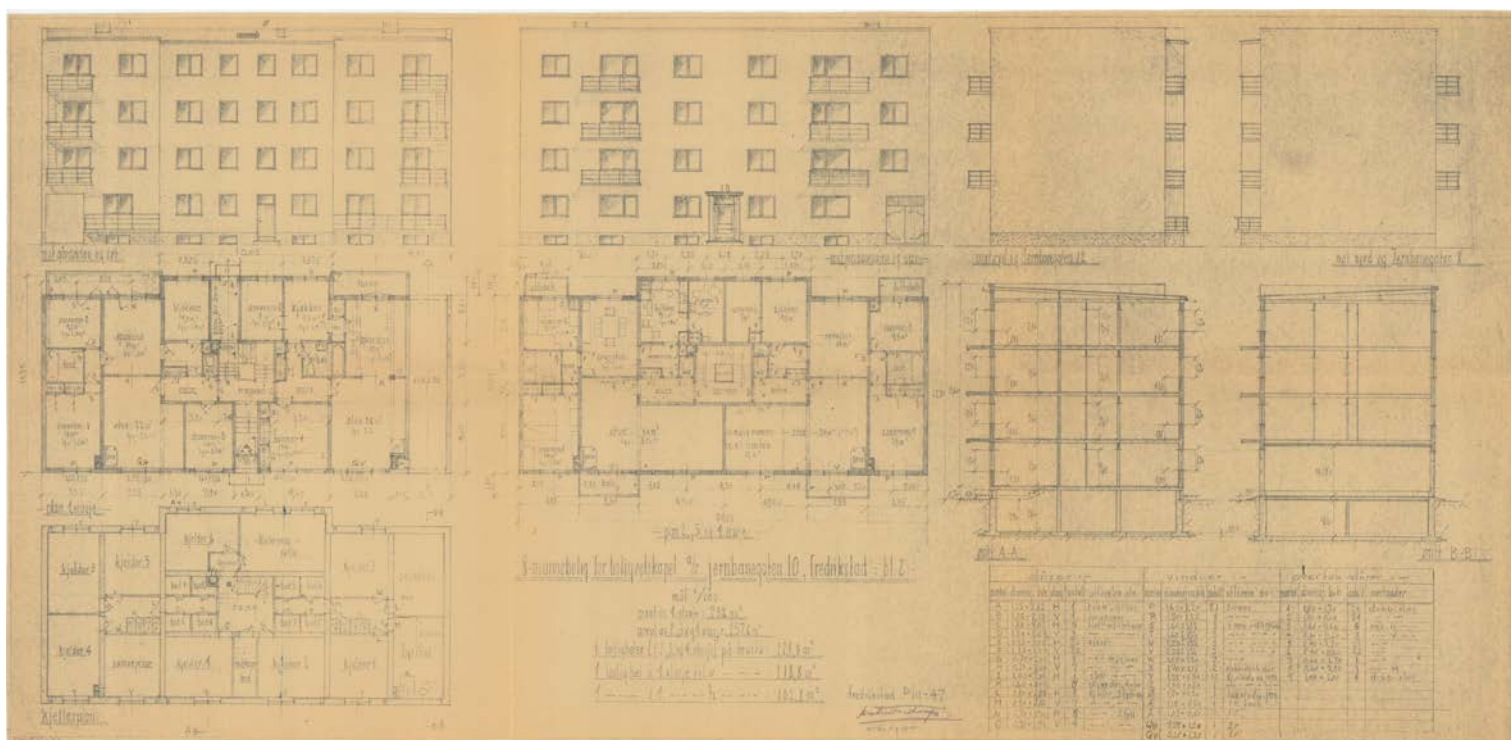


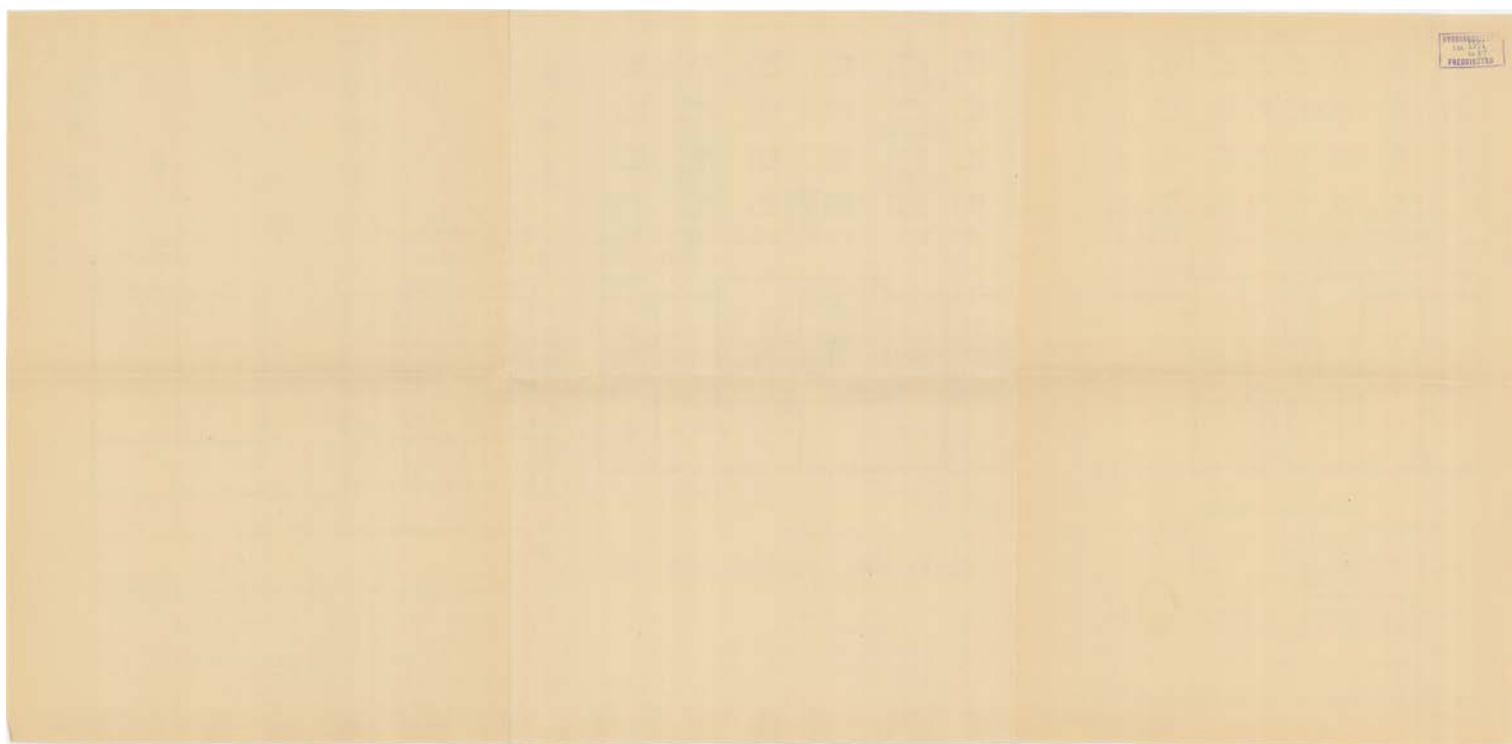


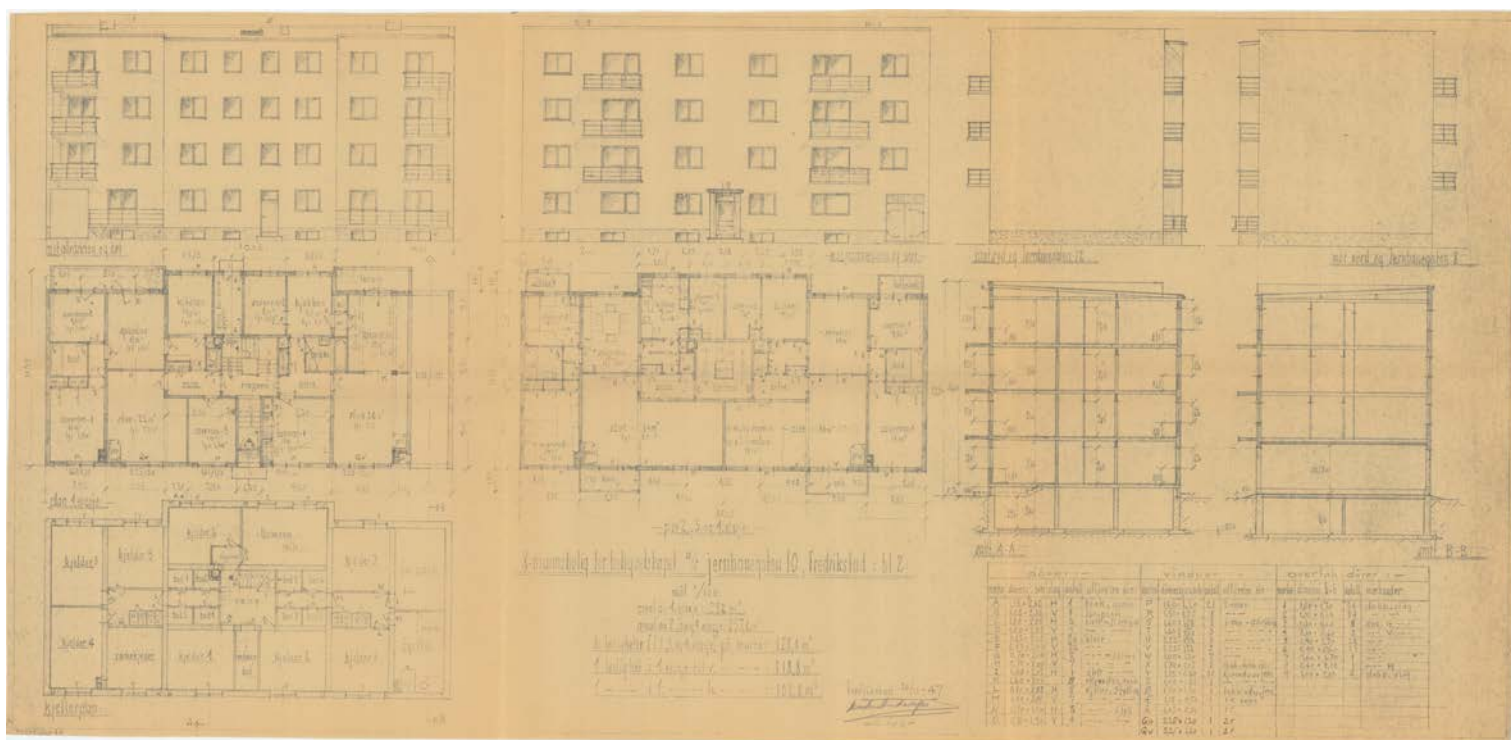


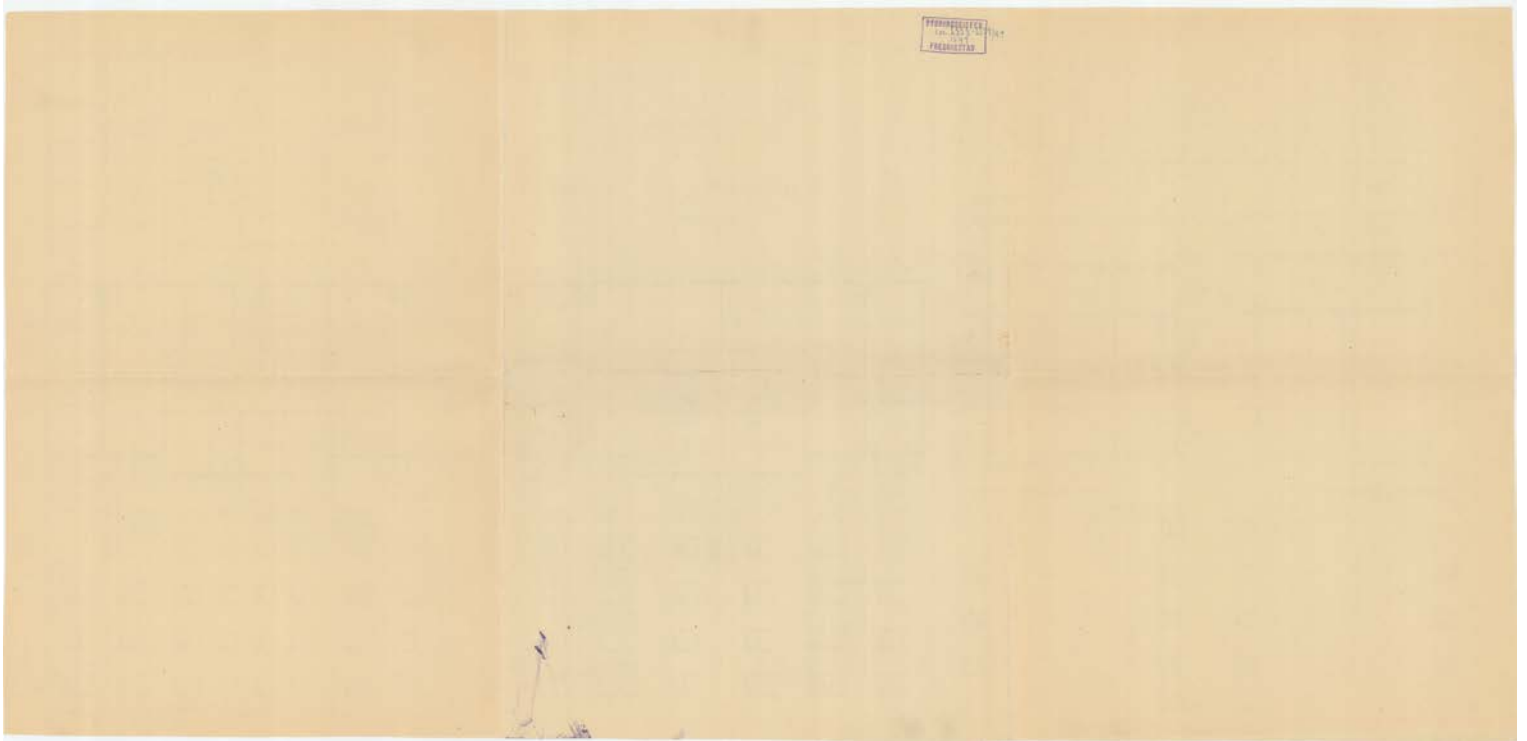


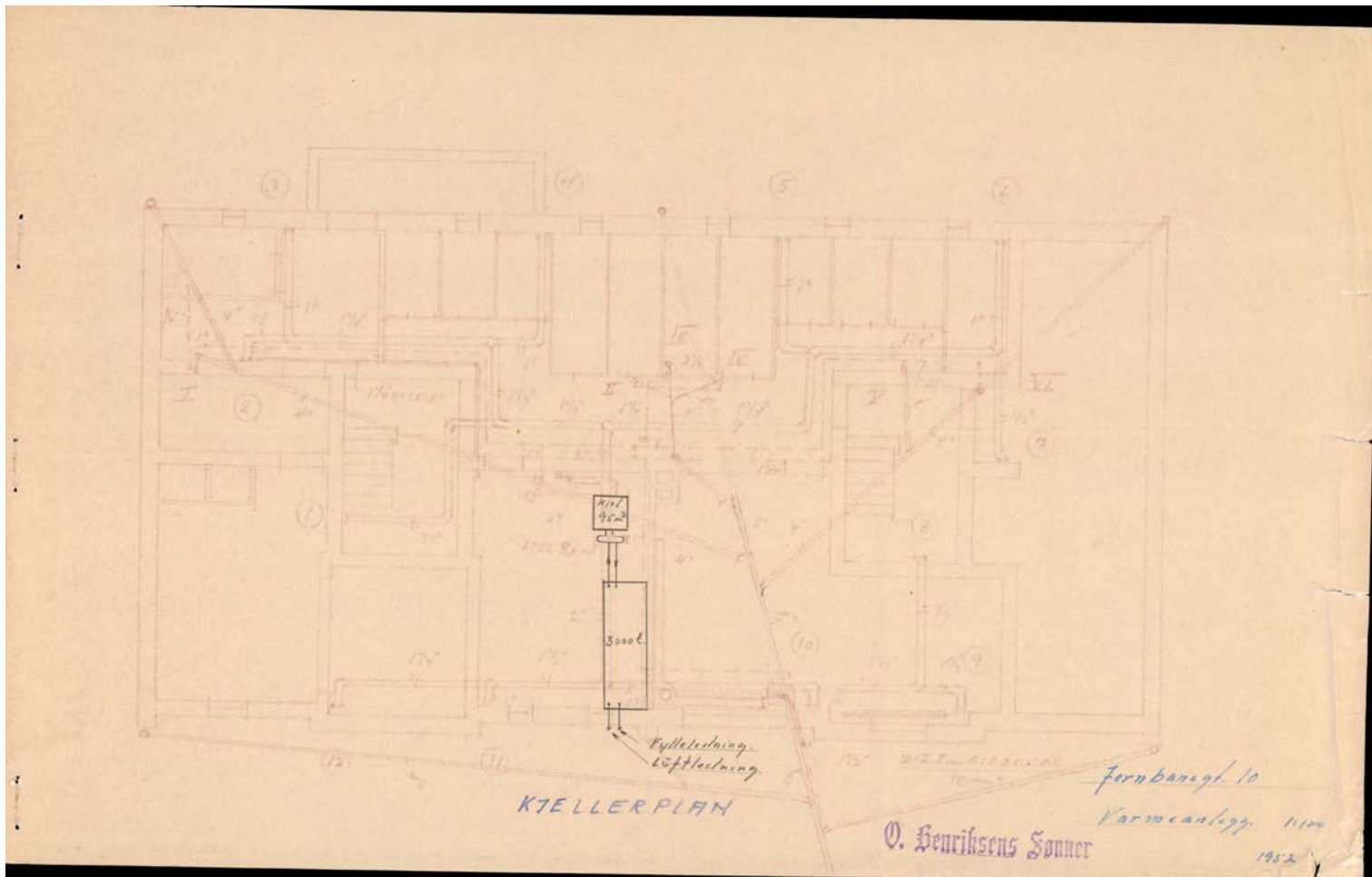












1135-1198/51  
1.51  
FREDRISTAD

F.B.nr. 213  
1951

01/0

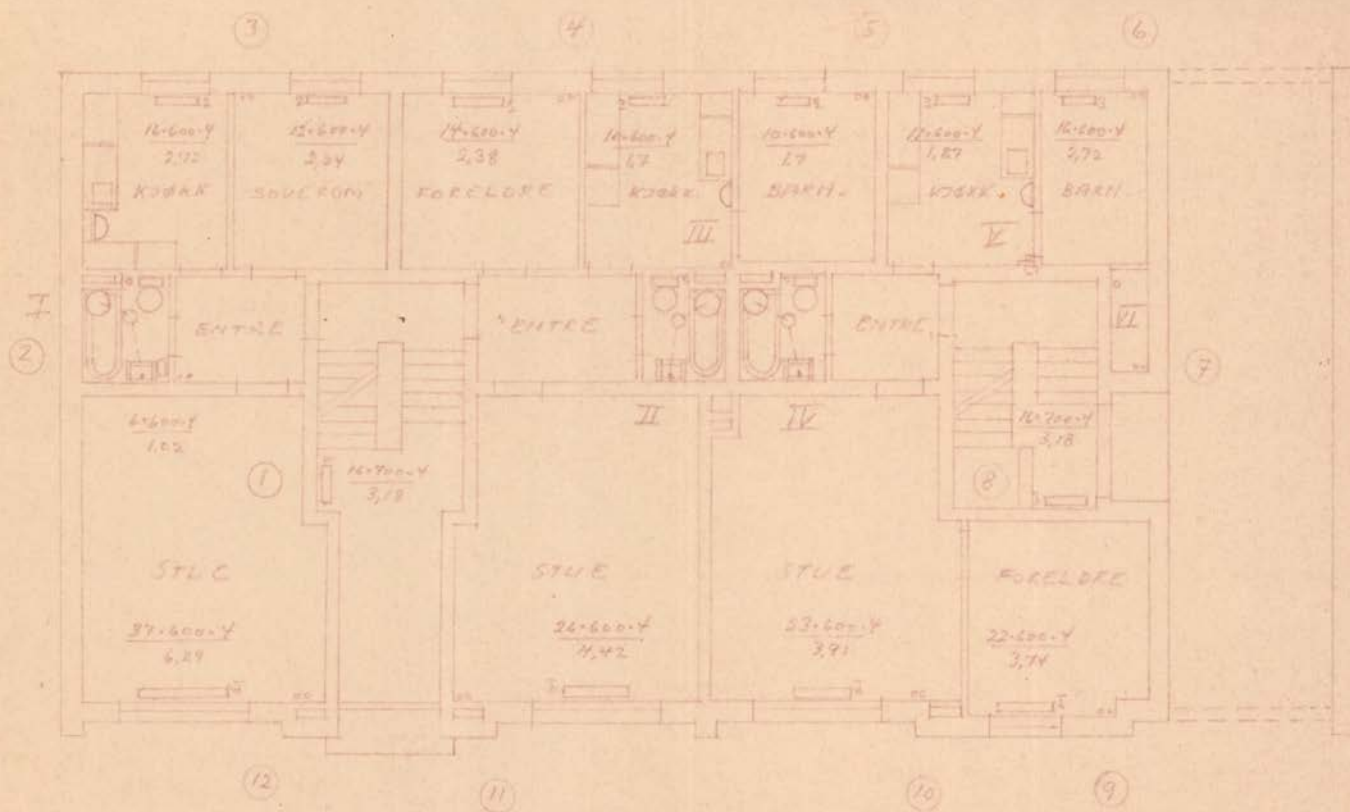
F.B.J.nr. 219  
1902

OZALID

OZALID

OZALID

OZALID



PLAN I ETASJE

O. Henriksen & Sønner

Fernbanevej 10

Varme anlæg

1/100

1952

DYCHINGSTADEN  
J. nr. 1135-1198/52  
1952  
FREDRIKSTAD

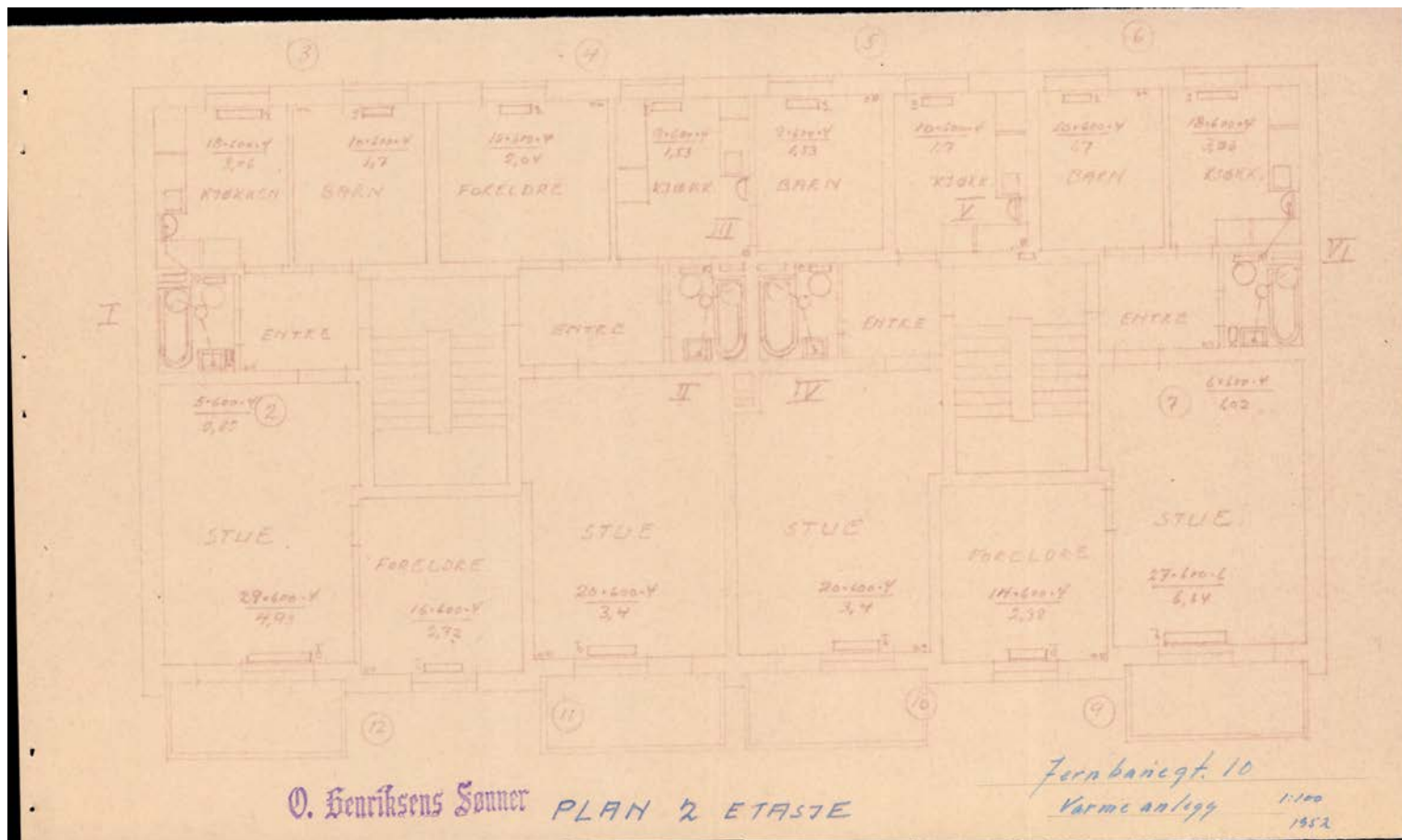
F.B. nr. 213  
1952

F. Br. J. nr. 212  
1952

017420

017420

017420



BYGGERIET  
FREDRIKSTAD

1135-1198/51

1951

F.B.nr. 213  
1951

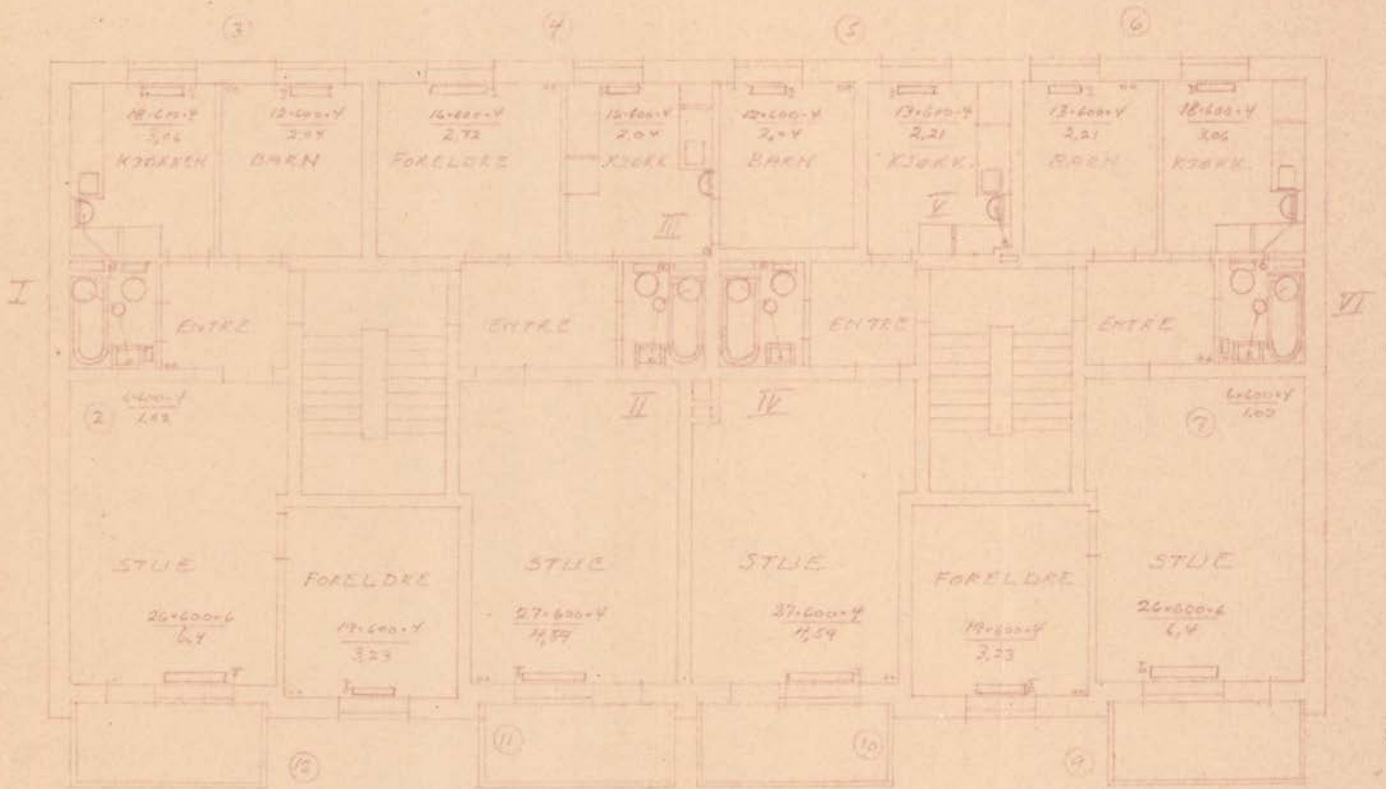
Q17VZO

F.B.U.nr. 213  
1952

Q17VZO

Q17VZO

Q17VZO



O. Henriksens Sønner PLAN 3 ETAGE

Fernbanegat. 10  
Varmeanlegg. 1/100.  
1887.

BYGGINSGIFTEN  
J.nr. 1135-1198/51  
1951  
FREDRIKSTAD

F.Br.d.nr. 212  
1952.

F.B.nr. 213  
1952

QZALID

QZALID

QZALID

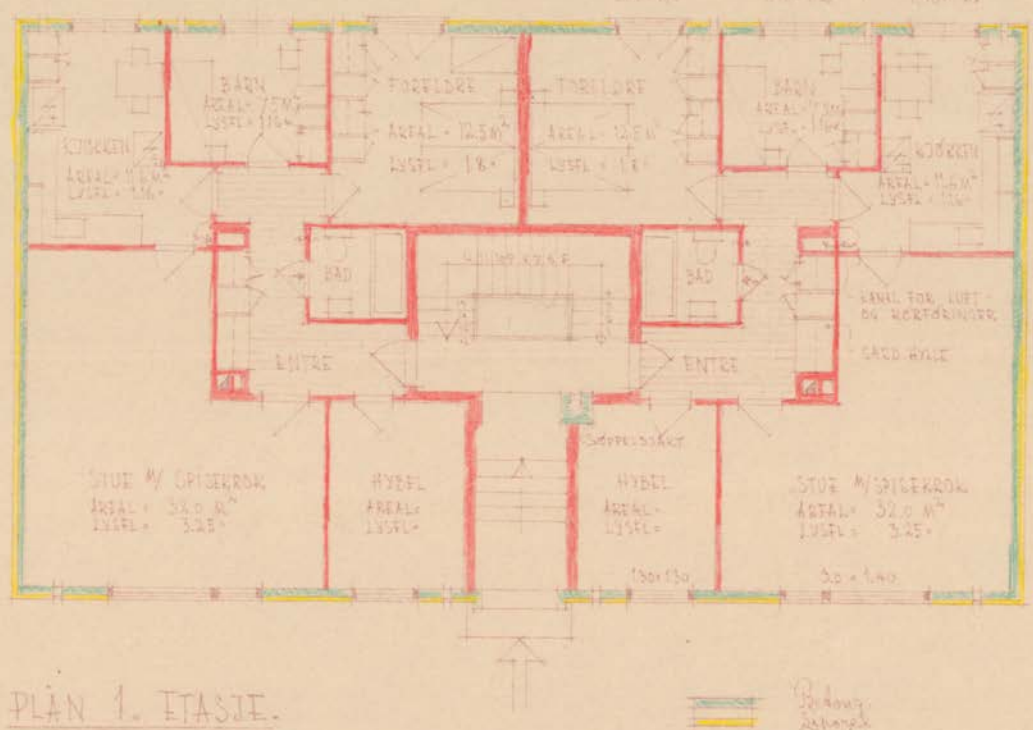
Bygning nr.

2425 16

140-170

140-170

140-170



JERNBANEGT. 10, FR-STAD.

MÅL = 1:100.

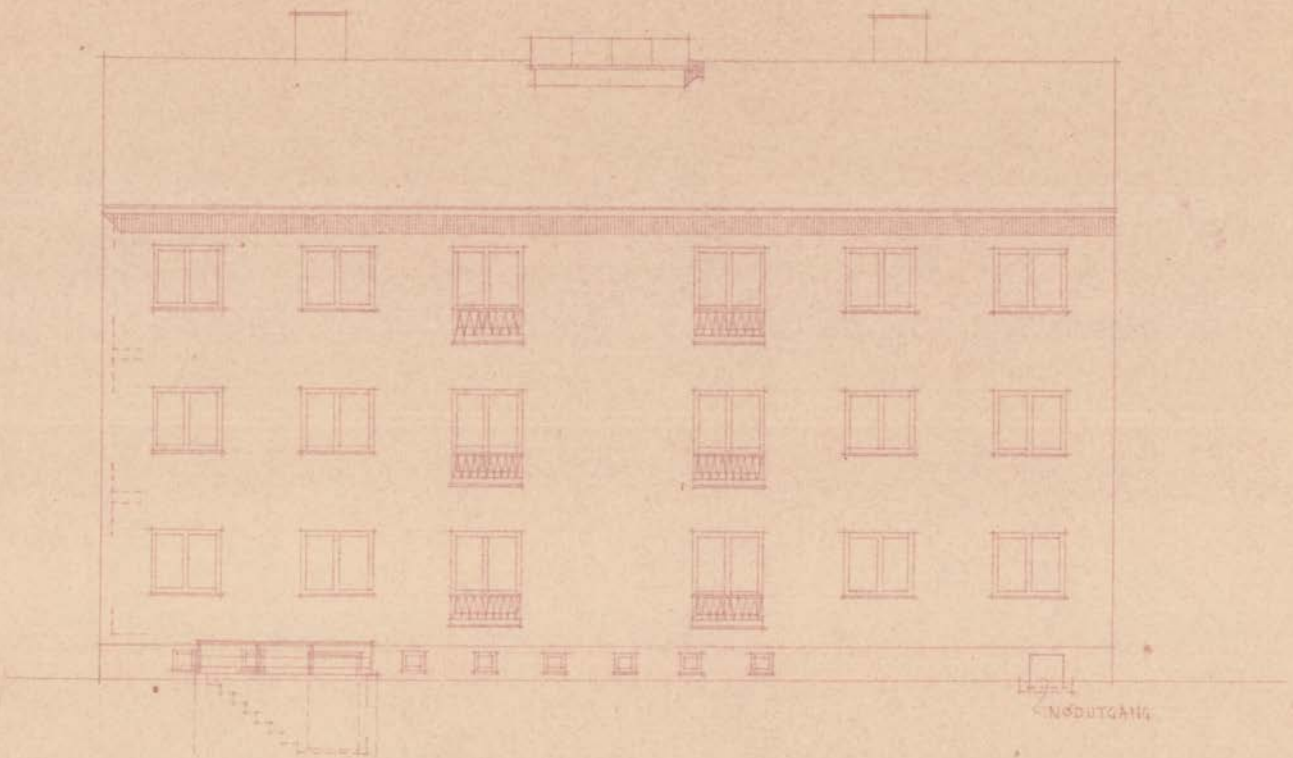
Redigerad i maj 1950.  
 Ernst Bergström ark.

F.B.nr. 139  
1950

BYGNINGSSTEFEN  
J.nr. 613-883 150  
1950  
FREDRIKSTAD

F.Br. J. nr. 202  
1950

Tegning nr.



MOT GÅRDSPLASS.

JERNBANEGT. 10, FRISTAD.

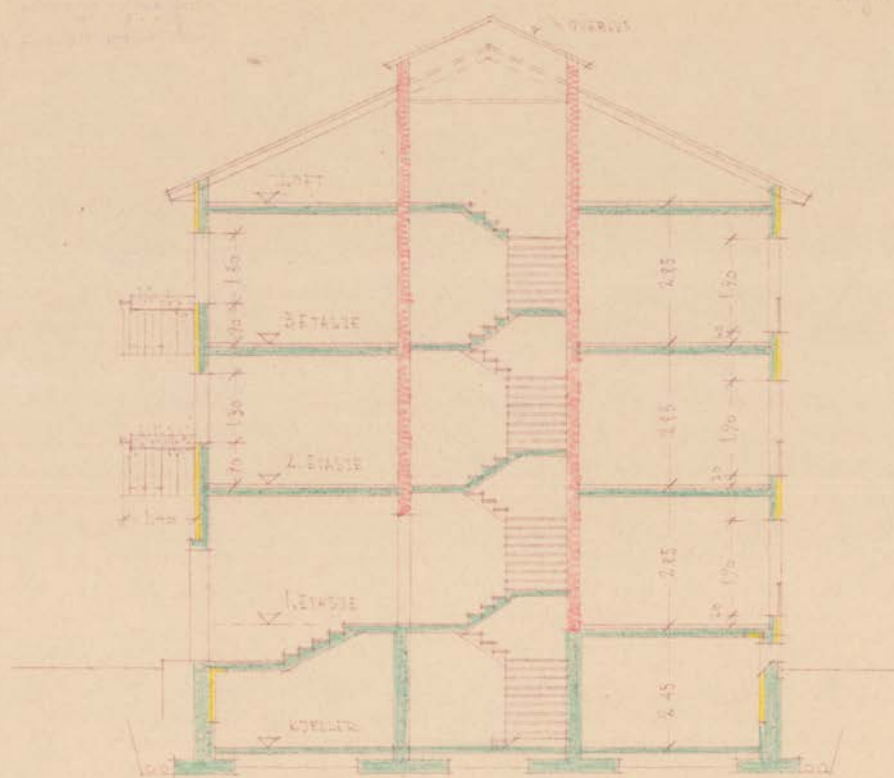
MÅL - 1:100.

Fredrikstad i mai 1950.  
Einar Thorsildsen, ark.

F.B.nr. 131  
1950

BYGNINGSSTEFEN  
J.nr. 193-883 50  
19 50  
FREDRIKSTAD

F. Br. J. nr. 202  
1950



SNITT.

Belong  
S. JERNBANEKT.  
10, FR-STAD.

JERNBANEKT. 10, FR-STAD.

MAL. 1:100.

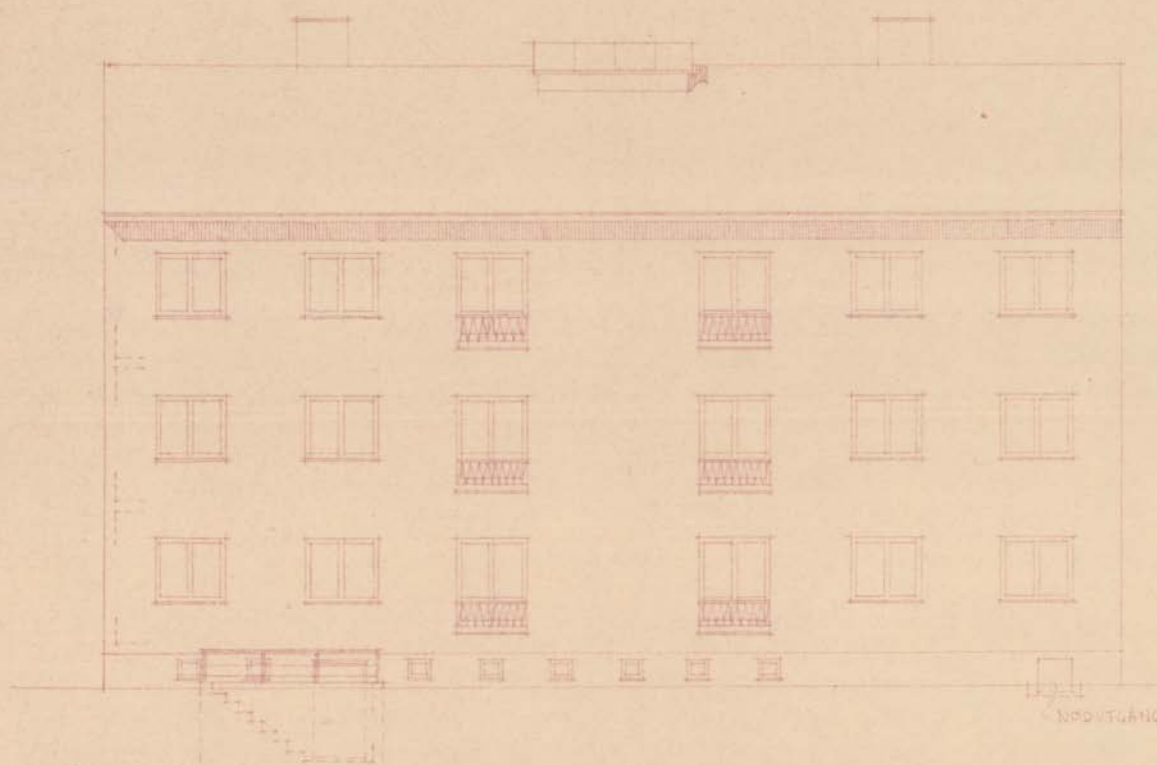
Federikstad i mai 1750.  
Gunnar Rasmussen, ark.

Fredrikstad  
Helseråd  
J.no. 54/  
50

F.B.nr. 137  
1950

BYGNINGSSTYRELSEN  
J.nr. 193-97/50  
1950  
FREDRIKSTAD

Teckning nr.



MOT GÅRDSPLASS.

JERNBANEGT. 10, FR-STAD.

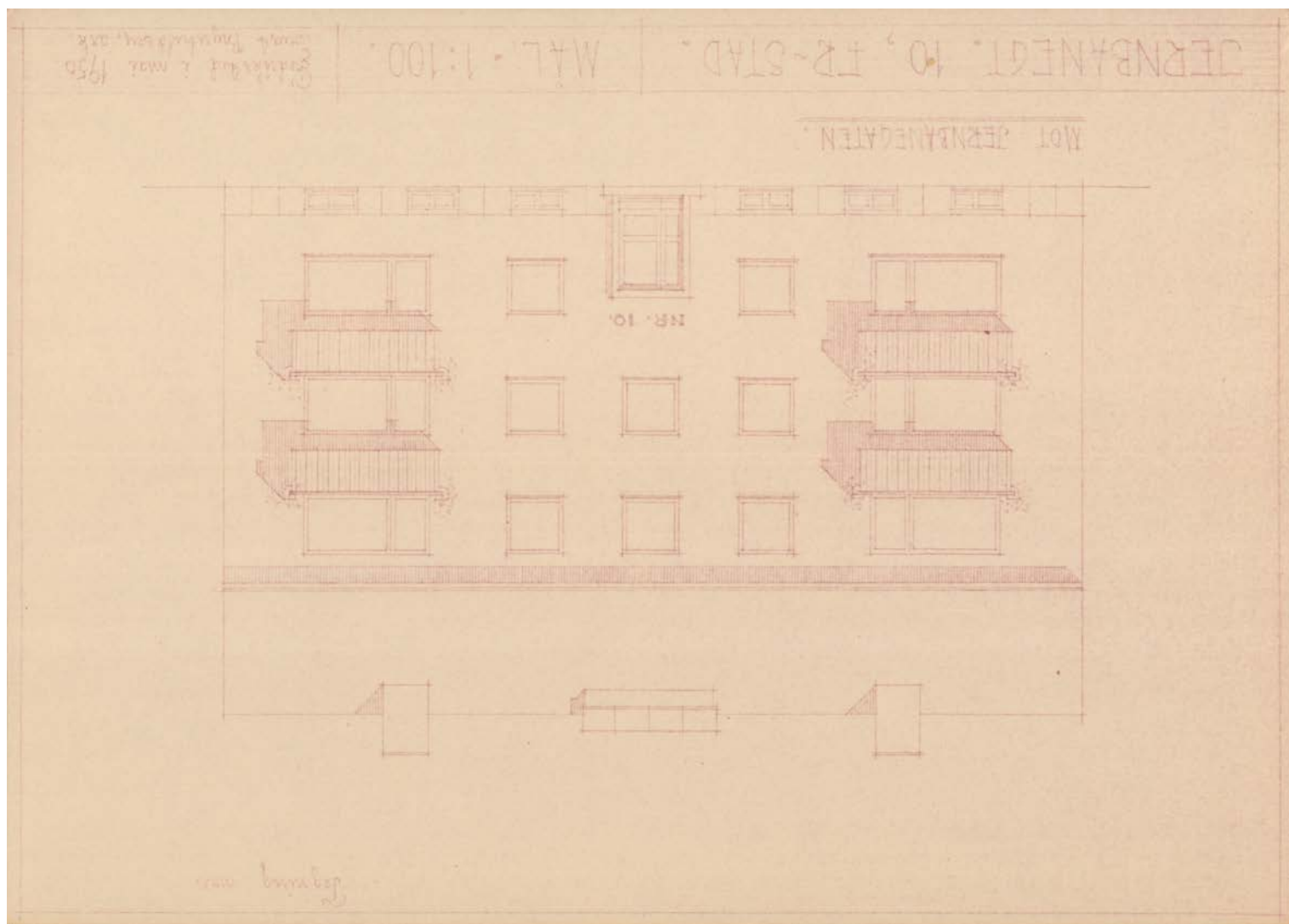
MÅL. - 1:100.

Redigerad i maj 1950.  
Erik Rönnerberg, ark.

Fredrikstad  
Helseråd  
J.no. 541  
50

F.B.nr. 137  
1950

BYGNINGSSTYRELSEN  
J.nr. 695-771 50  
1950  
FREDRIKSTAD

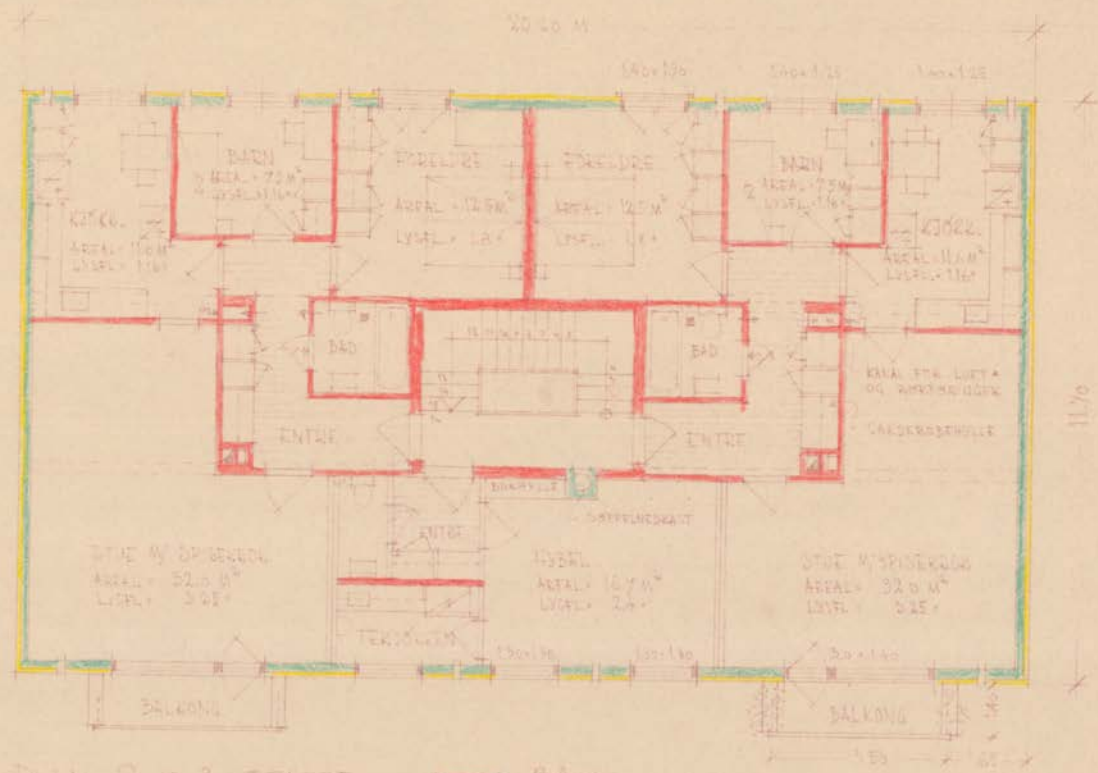


Fredrikstad  
Helseråd  
J.no. 541  
50

F.B.nr. 137  
1950

BYGNINGSLEEFEN  
J.nr. 693-774 50  
19 50  
FREDRIKSTAD

Bygning nr.



PLAN 2. & 3. ETASJE.

■ Beton  
■ Gips  
■ Tegning af byggeri

JERNBANEST. 10, FR.-STAD.

MÅL. - 1:100

Redigeret i maj 1950.  
 Ernst Thomsen, ark.

Fredrikstad  
Helseråd  
J.no. 541  
57

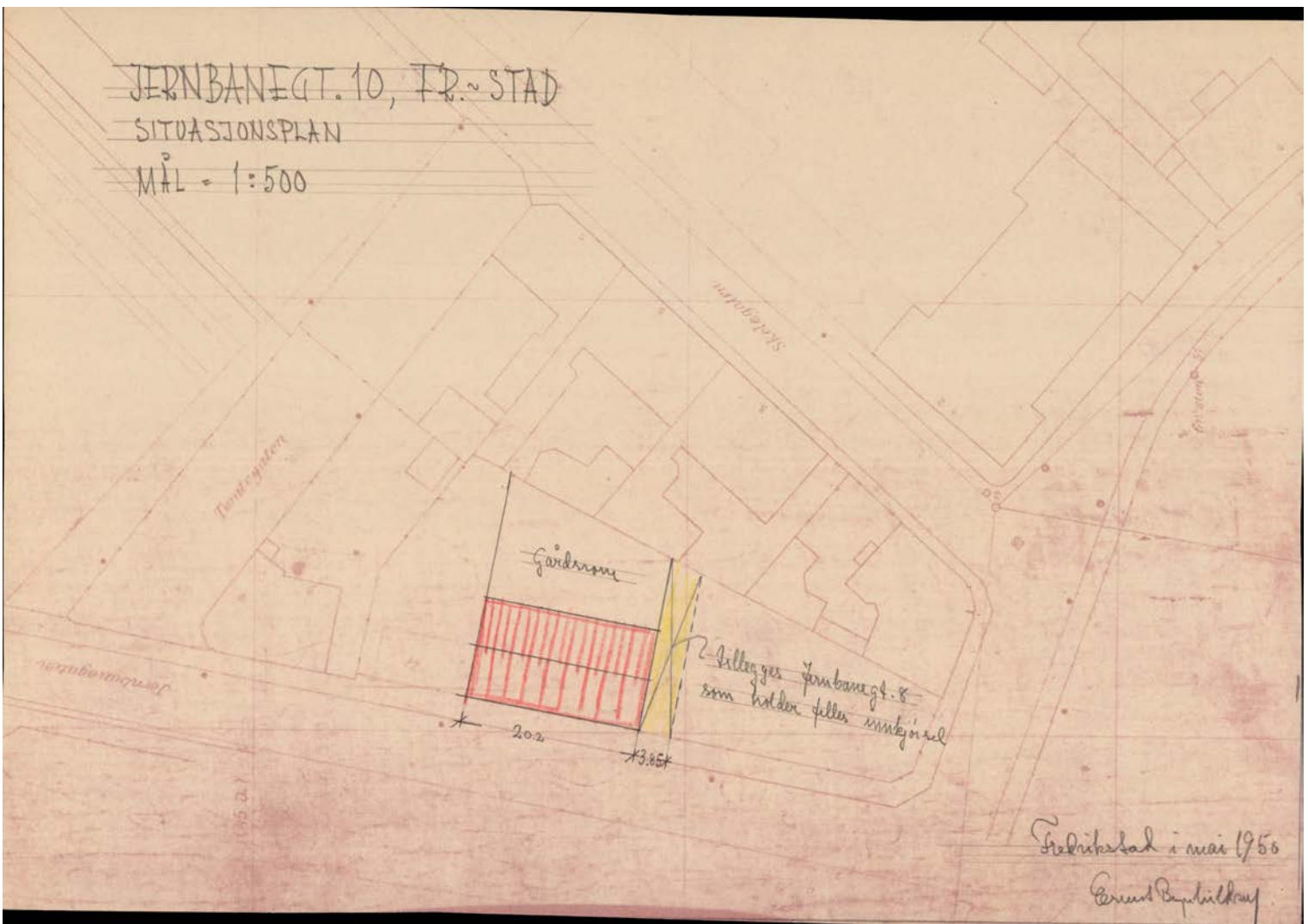
F.B.nr. 137  
1950

DYGNINGSSTEFF  
J.no. 693-771  
1950  
FREDRIKSTAD

JERNBANEGT. 10, TR.~STAD

SITUASJONSPLAN

MÅL = 1:500

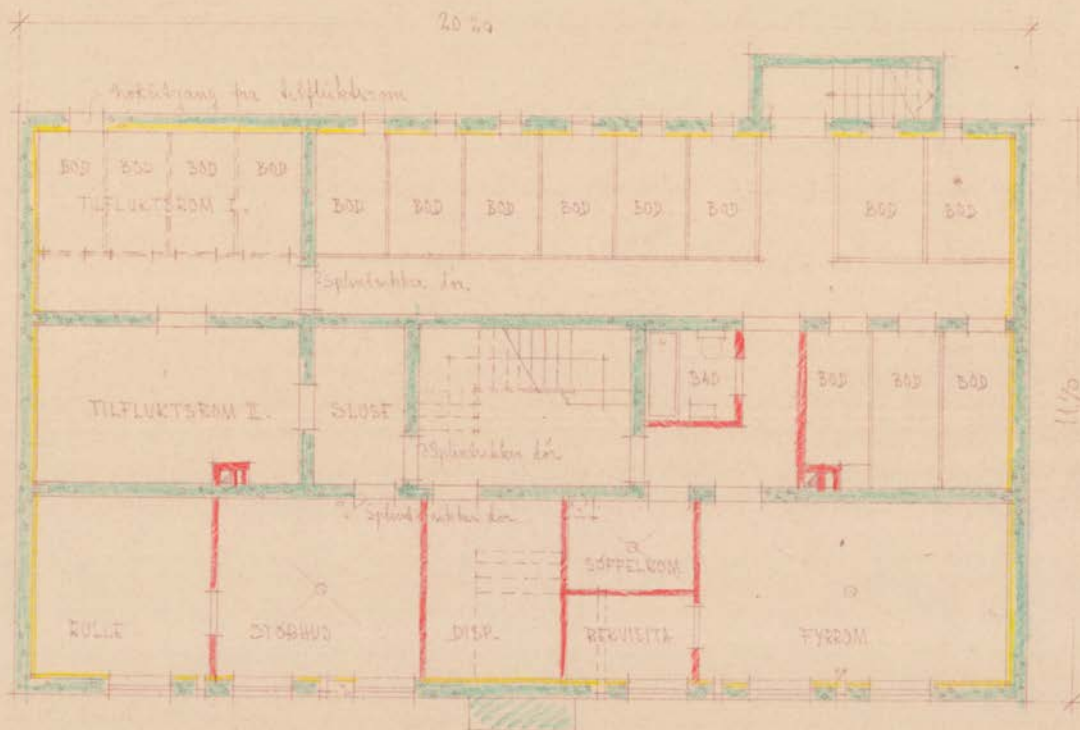


F.B.nr. 139  
1950

BYGNINGSSTEFEN  
J.nr. 183-883 50  
1950  
FREDRIKSTAD  
F.Br. J. nr. 202  
1950

Teckning nr.

20 54



KJELLERPLAN

Gulv  
Vegg  
Dør

JERNBANEGT. 10, FRØSTAD.

MÅL. 1:100.

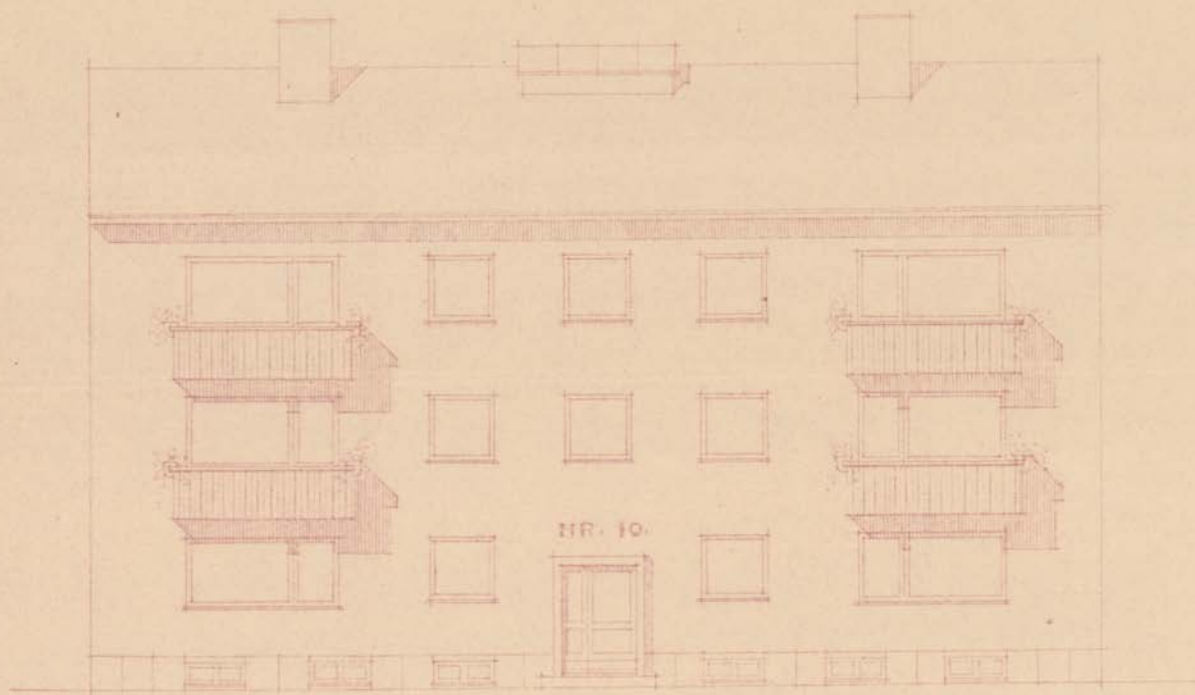
Teckning i mai 1950  
Svenn Børseth ark.

Fredrikstad  
Helseråd  
J.no. 541  
50

F.B.nr. 137  
1950

BYGNINGSSEKRETER  
J.nr. 693-771/50  
19 50  
FREDRIKSTAD

Teckning nr. 1



MOT JERNBANEGATEN.

JERNBANEGT. 10, FR-STAD.

MÅL. 1:100.

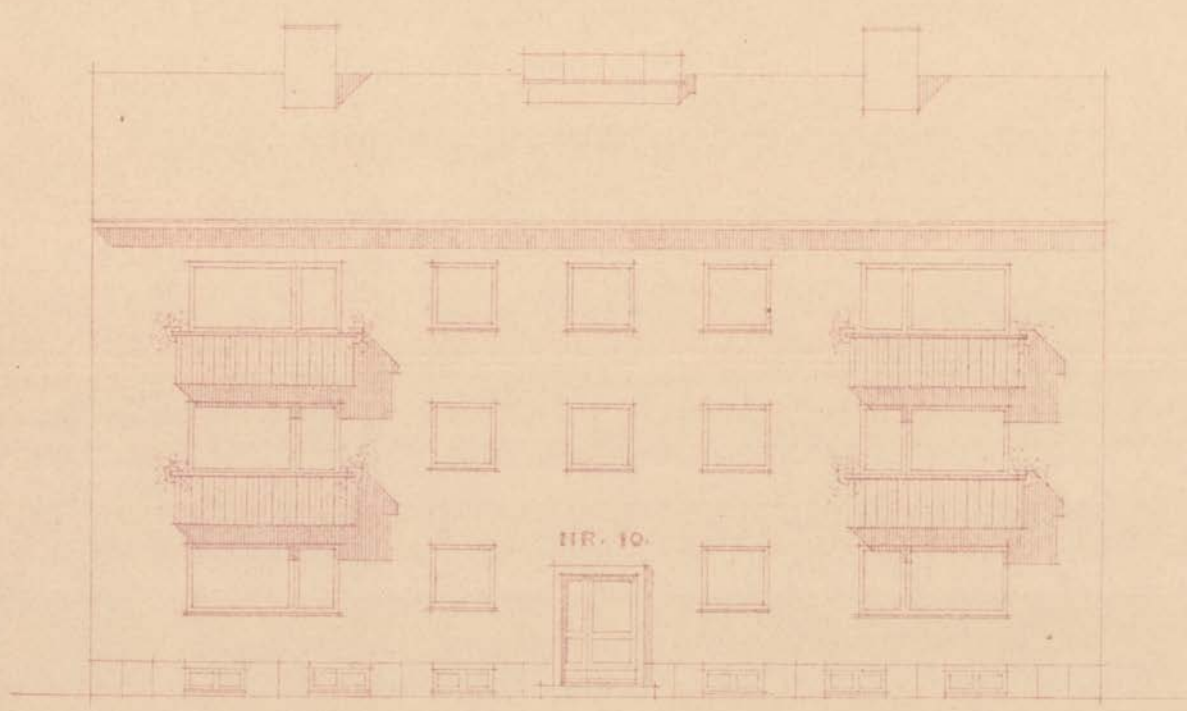
Redigerad i maj 1950  
Einar Prytz, ark.

F.B.nr. 139  
1950

BYGNINGSSTYRELSEN  
J.nr. 173-883 50  
1950  
FREDRIKSTAD

F. Br. J. nr. 202  
1950

Bebyggelse



MOT JERNBANEGATEN.

JERNBANEGT. 10, FR-STAD.

MÅL: 1:100.

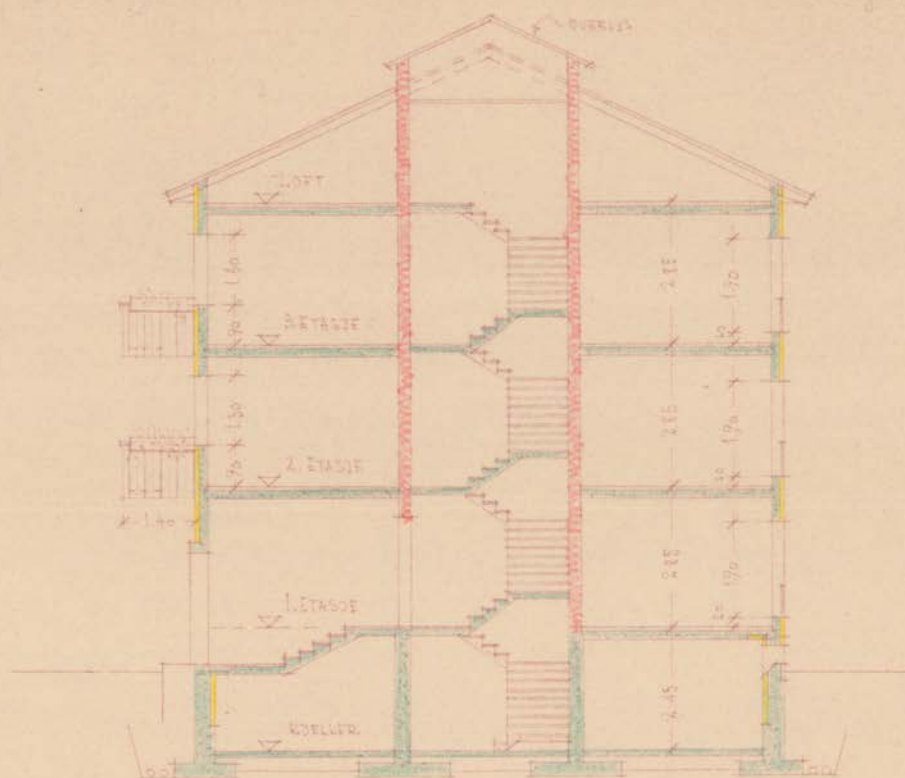
Redigerad i maj 1950  
av arkitektens ark.

F.B.nr. 134  
1950

BYGNINGSJEFEN  
J.nr. 193-883  
1950  
FREDRIKSTAD

F.Br.J.nr. 202  
1950

Begning nr.



SNITT.

Betong  
Tegel  
Trassert

TIDNBAEKT. 10, FR-STAD.

MÅL. - 1:100.

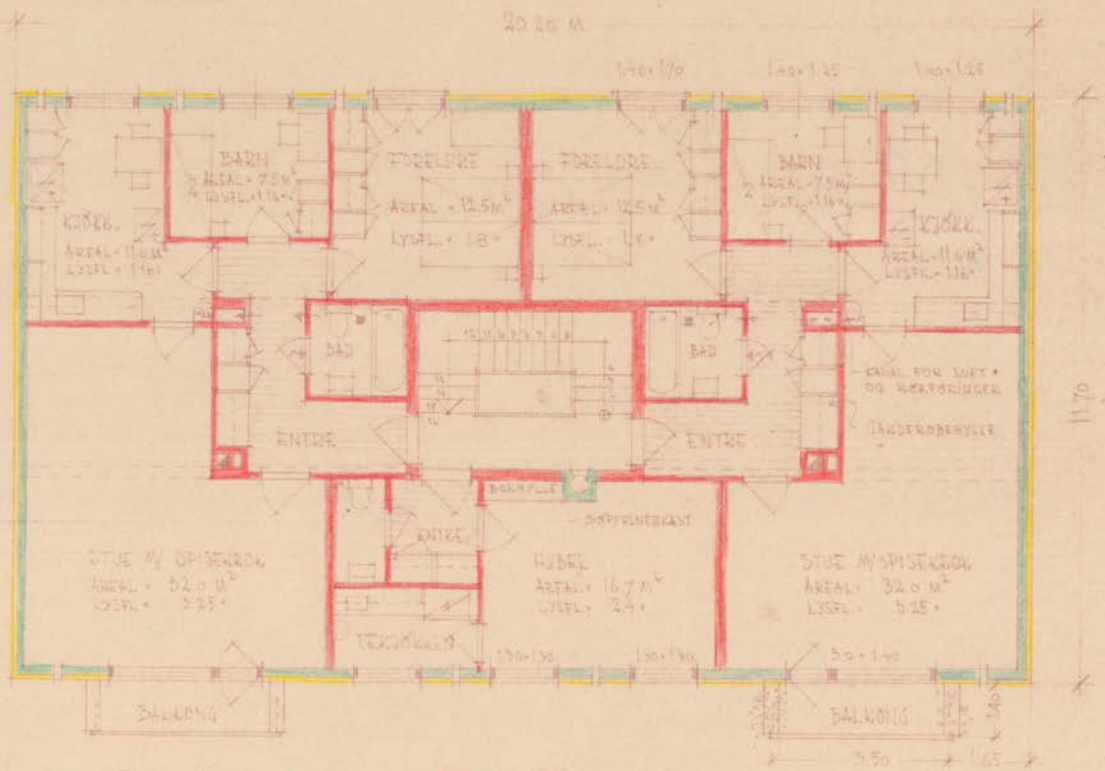
Freiburg i mai 1950.  
Gunnar Poyntelien, ark.

F.B.nr. 137  
1950

BYGNINGSSTEFFEN  
Lof. 613-883) 50  
1950  
FREDRIKSTAD

F.Br. U. nr. 202  
1950

Bygning no.



PLAN 2. & 3. ETAGE.

Belang  
Bærende  
Vægge og søjler

JERNBANEGT. 10, FR.-STAD.

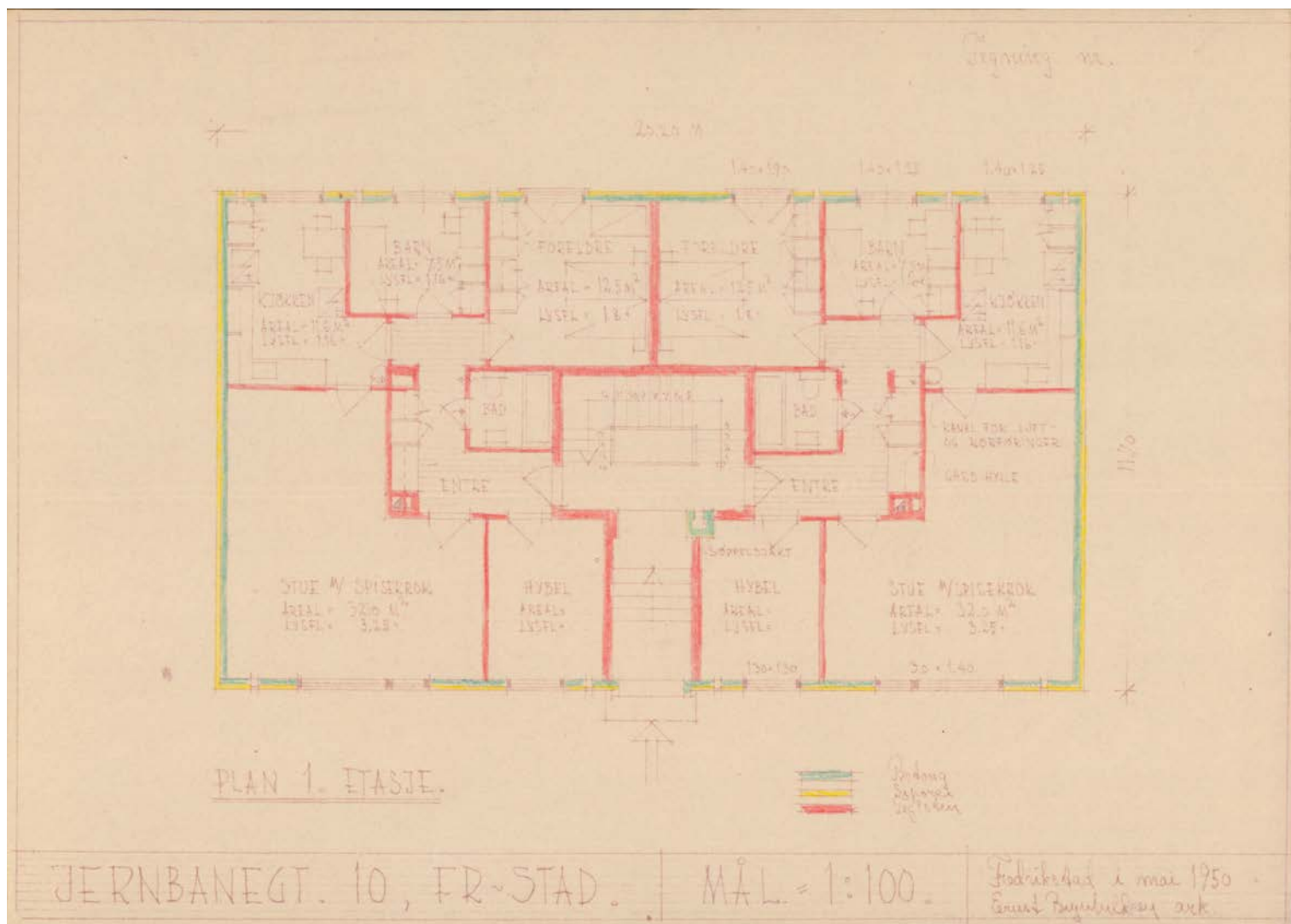
MÅL: 1:100

Godkendt i maj 1950.  
Eust. Frimboldsen, ark.

F.B.nr. 137  
1950

BYGNINGSLEFEN  
J.nr. 692-883 50  
1950  
FREDRIKSTAD

F.B.nr. 202  
1950

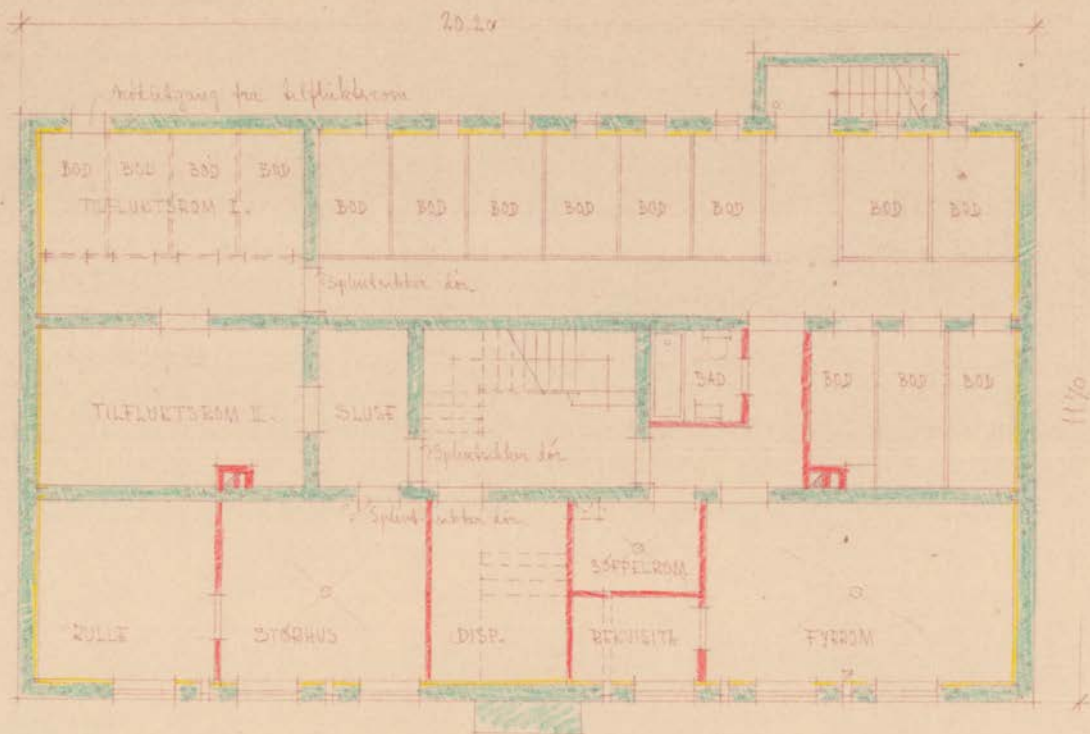


Fredrikstad  
Helseråd  
J.no. 541  
60

F.B.nr. 137  
1950

BYGNINGSJEFFEN  
J.no. 612-991  
1950  
FREDRIKSTAD

Tegning nr.



KJELLERPLAN

Grønt  
Gul  
Rødt

JERNBANEGT. 10, FRISTAD

MÅL 1:100

Fotografert i mai 1950  
Georg Smektholm ark.

F.B.nr. 139  
1950

BYGNINGSJEFEN  
J.nr. 693-888/50  
1950  
FREDRIKSTAD  
F.Br. nr. 202  
1950



F.B.nr. 312  
1951

BYGNINGSSTEFEN  
J.nr. 115-1330  
1951  
FREDRIKSTAD

F.Br..l.nr. 292  
1951

OZALID

OZALID

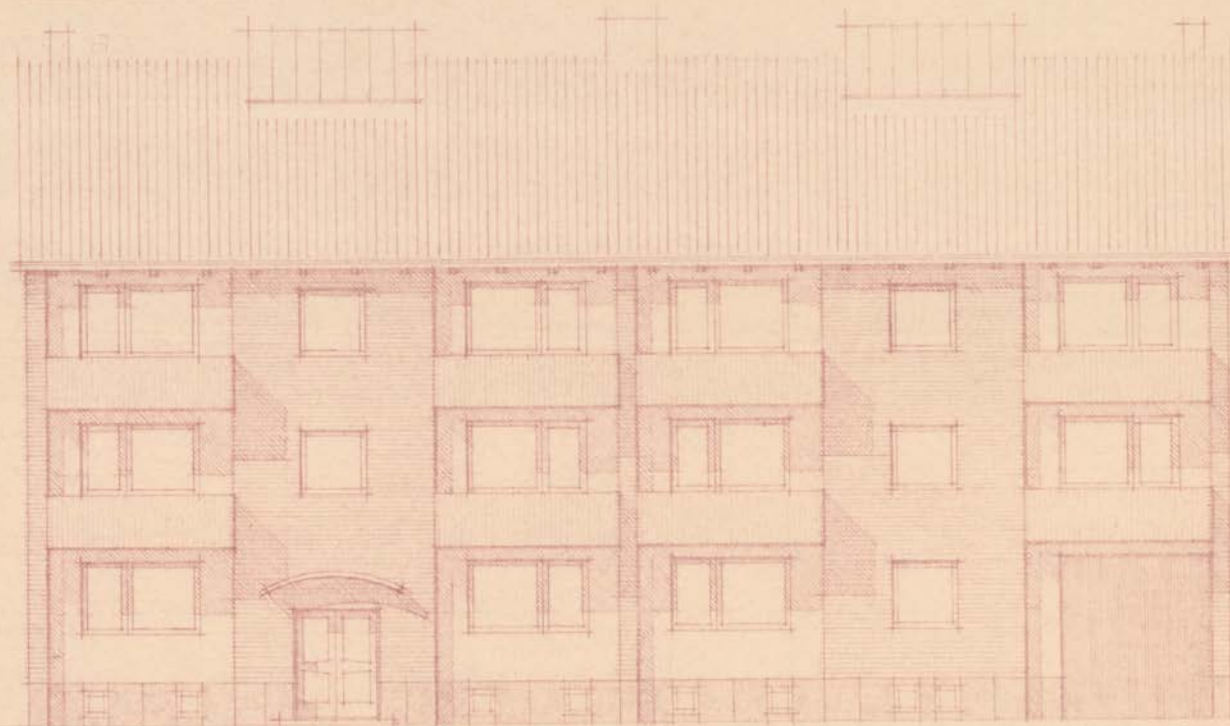
OZALID

OZALID

OZALID

JERNBANEGT. 10, FR-STAD.  
MÅLSTOKK = 1:100.

BL. 5.



FASADE MOT JERNBANEGATA ~ VEST ~

FR-STAD 1 AUG 1951  
ERNST SKYHILDESEN.

99

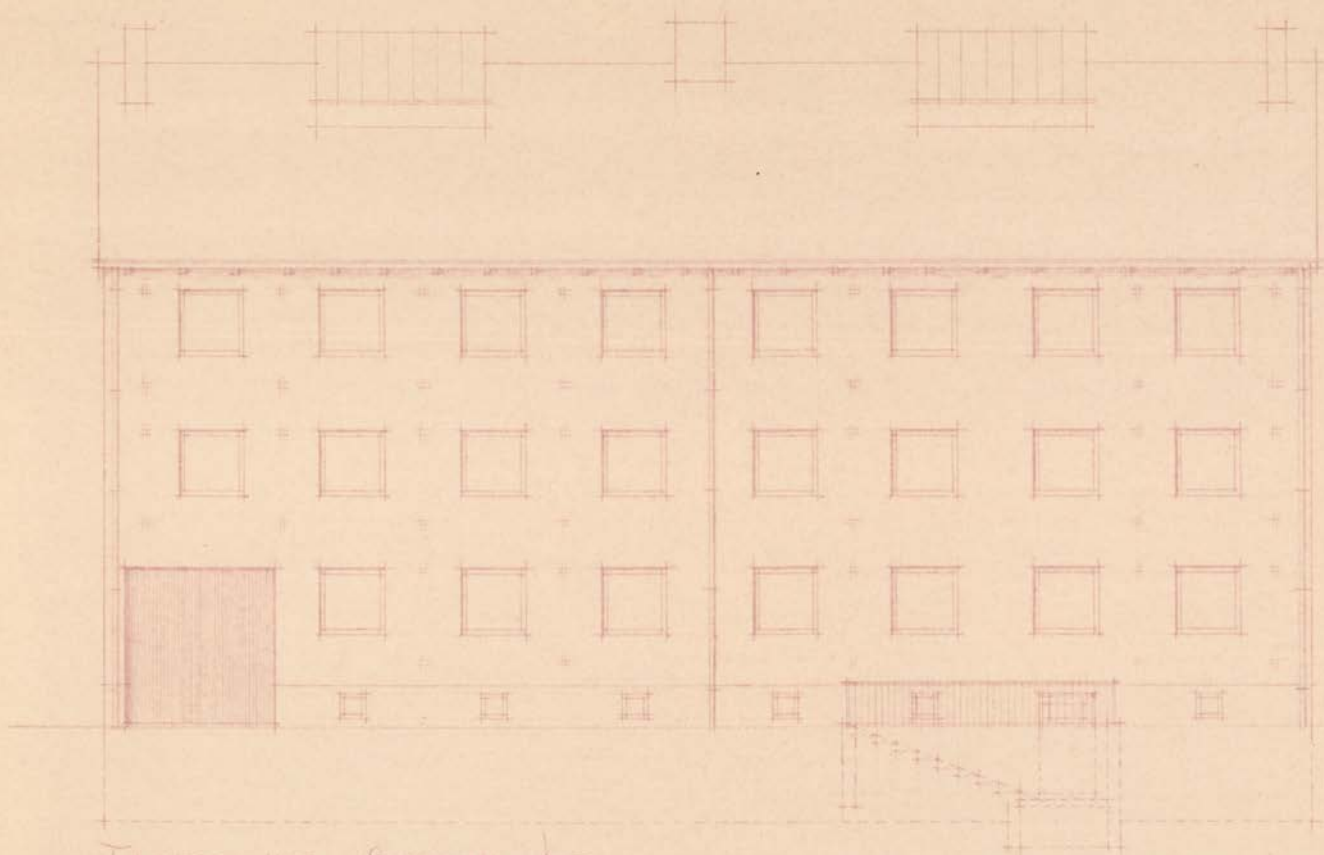
F.B.nr. 211  
1951

BYGNINGSJEFER  
J.nr. 115-1330/51  
1951  
FREDRIKSTAD

F.Br. U. nr. 292  
1951

JERNBANEGT. 10, FRISTAD.  
MÅLSTOKK = 1:100.

BL. 6.



FASADE MOT GÅRDSROM - ØST.

FRISTAD / AUG. 1931  
FRANCIS ERYHLLIEN

F.B.nr. 214  
1951

BYGNINGSSJEFEN  
J. nr. 1115-1330  
1951  
FREDRIKSTAD

F. Br. J. nr. 292  
1951

OZALID

OZALID

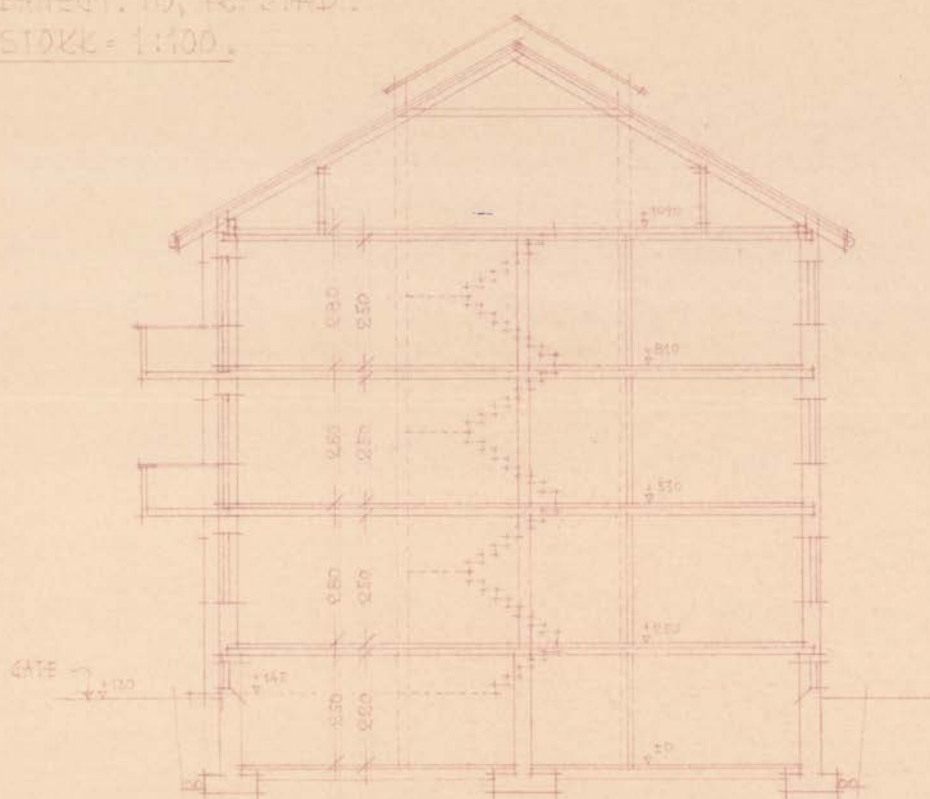
OZALID

OZALID

OZALID

JERNBANEGT. 10, TR-STAD.  
MÅLSTOKK = 1:100.

BL. 7



TVÆRSNITT.

TR-STAD 1. AUG. 1951  
JERNET BØVHILDSEN.

F.B.nr. 112/1951

BYGNINGSSIEFEN  
J. nr. 115-133  
1951  
FREDRIKSTAD

F.B.U. nr. 292  
OZALID 1951

OZALID

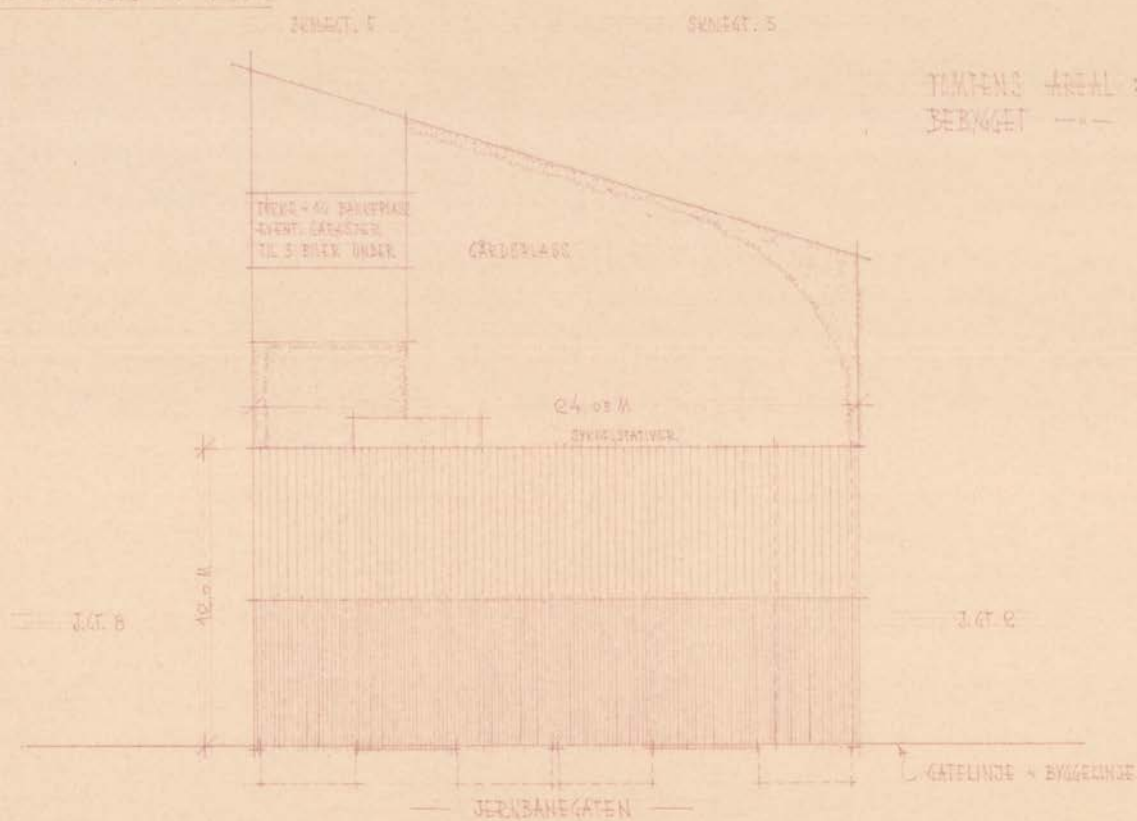
OZALID

OZALID

OZALID

JERNBANEGT. 10, FR. STAD.  
 MÅLSTOKK = 1:200.

BL. 8.



TILFØRTE AREAL : 561,79 m<sup>2</sup>  
 BEBYGGET AREAL : 285,60 m<sup>2</sup>

SITUASJONSPLAN

FR. STAD. 1. APR. 1931  
 KENST. E. RYHILDSSEN

QZALID

F.B.nr. 214  
1951

BYGNINGSREFEN  
J.nr. 115-133  
1951  
FREDRIKSTAD

F.B. J. nr. 292  
1952

QZALID

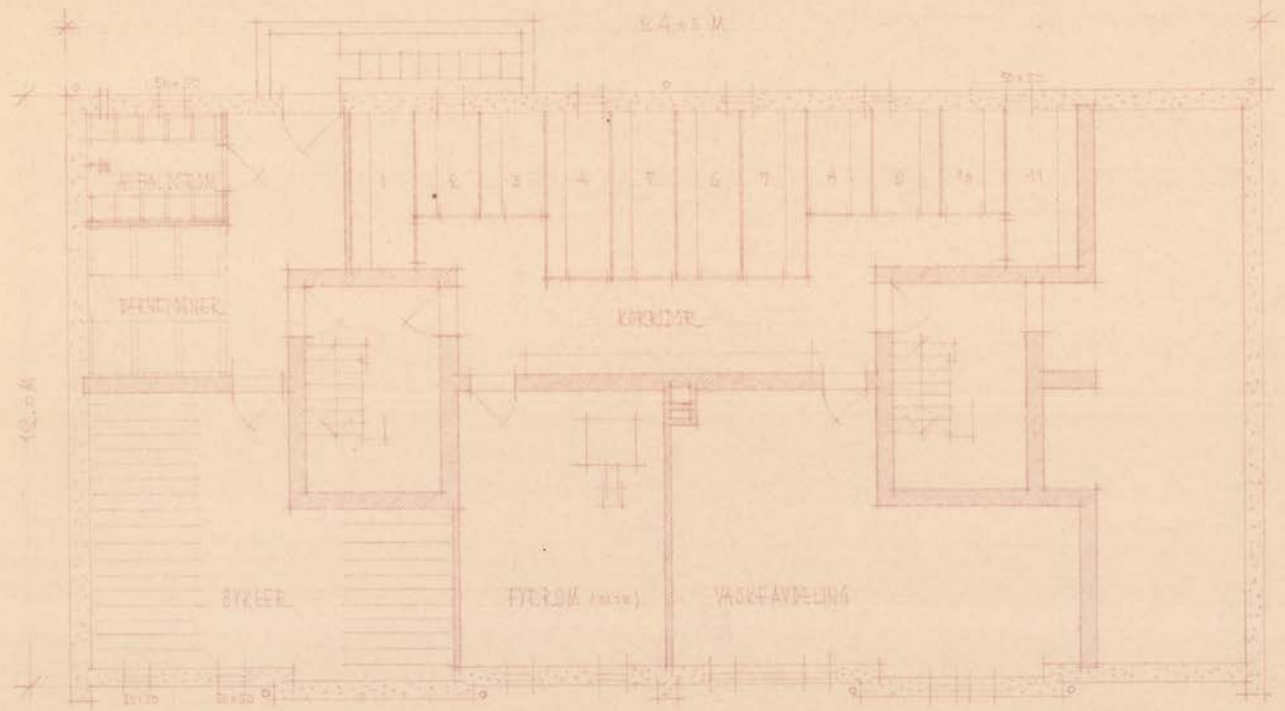
QZALID

QZALID

QZALID

JERNBANEGT. 10, FRISTAD  
 MÅLSTOKK = 1:100.

BL. 1.



KJELDERPLAN

FRISTAD 1 AUG. 1951  
 ERNST SKYHILSEN

F.B.nr. 112  
1951

BYGNINGSSIEFEN  
J.nr. 112-1330  
1951  
FREDRIKSTAD

F.Br.J.nr. 292  
1951



F.B.nr. 114  
1951

BYGNINGSSJEFFEN  
J.nr. 115-1330  
19 51  
FREDRIKSTAD

F.B.J. nr. 292  
1951

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 300/706/0/7

Eierrepresentant: Ulv Ulv As

Regningsmottaker: Ulv Ulv As

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |      |                  |     |
|------------|------------------|----------------|------|------------------|-----|
| Type       | Seksjon          | Bruksnavn      |      | Grunnforensing   | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja   | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 300              | Seksjonert     | Nei  | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 706              | Oppgitt areal  | 0 m2 | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 0 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 7                |                |      |                  |     |

## BYGNINGER

(Antall: 2)

| Bygningsnr. | Type                                         | Status      | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|----------------------------------------------|-------------|---------------|-----------------|------------|
| 193974619   | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig         |                 | 0          |
| 193974619   | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig         |                 | 72         |

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

| Eier       | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle         |
|------------|---------|-------------|-----------|---------------|
| ULV ULV AS |         |             | 1/1       | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare                      | Grunnlag        | Enhetspris  | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---------------------------|-----------------|-------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 1103 RENOVASJON - 360 L   | 2,00 360 l      | kr 6 521,00 | 01.04.2026 | 1/12  | 0     | kr 1 359,00        |
| 60 ES katt Bolig          | 994 300,00 0/00 | kr 3,20     | 01.04.2026 | 1/1   | 0     | kr 3 181,00        |
| 4260 VANN - BOLIG         | 180,00 M3       | kr 12,55    | 01.04.2026 | 1/1   | 0     | kr 2 598,00        |
| 4360 AVLØP - BOLIG        | 180,00 M3       | kr 38,09    | 01.04.2026 | 1/1   | 0     | kr 7 885,00        |
| 4270 VANN FASTGEB. BOLIG  | 1,00 Boehn.     | kr 1 081,00 | 01.04.2026 | 1/1   | 0     | kr 1 243,00        |
| 4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boehn.     | kr 2 464,00 | 01.04.2026 | 1/1   | 0     | kr 2 834,00        |
|                           |                 |             |            |       |       | kr 19 100,00       |



## Eiendomsstatus, ordre 8947219

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                              |                                   |               |               |
|------------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Gnr:</b> 300              | <b>Bnr:</b> 706                   | <b>Fnr:</b> 0 | <b>Snr:</b> 7 |
| <b>Adresse:</b>              | Jernbanegata 10, 1606 FREDRIKSTAD |               |               |
| <b>Areal matrikkelenhet:</b> | 561.2 m <sup>2</sup>              |               |               |

### OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde små feil og bør oppfattes som veiledende.

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

### Planopplysninger:

|                                                                                                                     |                               |                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan:</b><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035<br><a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a> | <b>Vedtatt:</b><br>15.06.2023 | <b>Formål/hensynssone:</b><br>1001 - Bebyggelse og anlegg<br><b>Hensynssoner:</b><br>310 - Ras- og skredfare<br>570 - Hensyn kulturmiljø |
| <b>Reguleringsplaner:</b>                                                                                           | <b>Vedtatt:</b>               | <b>Formål:</b><br><br><b>Hensynssoner:</b>                                                                                               |
| <b>Plandokumenter reguleringsplan:</b>                                                                              |                               |                                                                                                                                          |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

### Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 22.01.2026



## Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

### TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

|  |    |                                                 |
|--|----|-------------------------------------------------|
|  | BA | Bebyggelse og anlegg                            |
|  | B  | Boligbebyggelse                                 |
|  | FR | Fritidsbebyggelse                               |
|  | S  | Sentrumformål                                   |
|  |    | Forretninger                                    |
|  | OP | Offentlig eller privat tjenesteyting            |
|  | FT | Fritids- og turistformål                        |
|  |    | Råstoffutvinning                                |
|  | N  | Næringsbebyggelse                               |
|  | IA | Idrettsanlegg                                   |
|  | AA | Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg |
|  |    | Utleieholdsbareal                               |
|  | 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  | Hevn                                                                   |
|  | P  | Parkering                                                              |
|  | KS | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur |

#### GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

|  |    |                                 |
|--|----|---------------------------------|
|  | GR | Blågrønn struktur               |
|  |    | Naturområde                     |
|  |    | Turdrag                         |
|  |    | Friområde                       |
|  |    | Park                            |
|  |    | Kombinerte grønnsstrukturformål |

#### FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

#### HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

|  |        |                               |
|--|--------|-------------------------------|
|  | H412-1 | Krav vedværende infrastruktur |
|--|--------|-------------------------------|

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

#### SAMFERDSEL

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

#### JURIDISK LINJE

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

## Spesifikasjon for tegneregler

## AREA FORMULA

[illegible]HFNSYNCSGMEF

 Planeriss för reguleringsplaner under arbete

[illegible]



# 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                                      | Busstreminn                                                           | 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 ALMENNUTTIG FORMÅL       | Kai                                                                   | Pelsdyranlegg                                     |
| Grensestein/-røys                        | Almennutttig barnehage                                   | Småbåtanlegg(landdelen)                                               | Handelsgartneri                                   |
| Grensemerke, annen type                  | Almennutttig undervisning(skole, universitet mv.)        | Trafikkområde i sjø og vassdrag                                       | Område for særskilte anlegg                       |
| Juridiske linjer                         | Almennutttig Kirke                                       | Skipsled                                                              | Taubane                                           |
| Sti                                      | Almennutttig forsamlingslokale(grendehus mv.)            | Havneområde i sjø                                                     | Fornøyelsespark                                   |
| Regulert tomtgrense                      | Almennutttig administrative bygg                         | Offentlig småbåthavn(*)                                               | Område for vindkraft                              |
| Eiendomsgrense som skal oppheves         | OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER                | Annet trafikkområde i sjø/vassdrag                                    | Annet spesialområde                               |
| Grense for restriksjonsomr.              | OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER              | Annet trafikkområde(på land)                                          | FELLESONRÅDER                                     |
| Grense for bevaring                      | Garasjeanlegg                                            | FRIMRÅDER                                                             | Felles avkjørsel                                  |
| Bygg som skal bevares                    | Bensinstasjon                                            | Park                                                                  | Felles adkomst(*)                                 |
| Byggegrense                              | Annet byggeområde                                        | Turveg                                                                | Felles gangareal                                  |
| Grenser, bygg, fjernes                   | LANDBRUKSOMRÅDER                                         | Skiltype                                                              | Felles parkeringsplass                            |
| Byggelinje/-grense                       | Område for jord- og skogbruk                             | Anlegg for lek                                                        | Felles lekeareal for barn                         |
| Tre                                      | Område for jordbruk(*)                                   | Anlegg for idrett og sport                                            | Felles gårdsplass                                 |
| Støyskjerm                               | Område for reindrift                                     | Leirplass                                                             | Fellesareal for garasjer                          |
| Eiendomsgrense som skal oppheves         | Område for gartneri                                      | Annet friområde                                                       | Felles grøntareal                                 |
| Reguleringsplan bestemmelsgrense         | Annet landbruksområde                                    | Friområde i sjø og vassdrag                                           | Annet Fellesareal for flere eiendommer            |
| Reguleringsplangrenser                   | OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER                                | Badeområde                                                            | KOMBINERTE FORMÅL                                 |
| Formålsgrenser                           | Kjøreveg                                                 | Småbåthavn                                                            | Bolig/Forretning                                  |
| Jernbanelinjer                           | Gate med fortau                                          | Regattabane                                                           | Bolig/Forretning/Kontor                           |
| Jernbanelinje                            | Annen veggrunn                                           | Annet friområde i sjø og vassdrag                                     | Bolig/Kontor                                      |
| Situasjonslinjer, jernbane               | Gang-/sykkelvei                                          | SPESIALOMRÅDER                                                        | Bolig/Offentlig                                   |
| Eiendomsgrenser                          | Sykkelvei                                                | Privat vei                                                            | Forretning/Kontor                                 |
| Målte grenser                            | Gangvei                                                  | Privat parkering(*)                                                   | Forretning/Kontor/Industri                        |
| Målte grenser                            | Kjørbar gang-/sykkelvei(*)                               | Park(*)                                                               | Forretning/Industri                               |
| Ikke-målte grenser                       | Fortau(*)                                                | Parkbelte i industristrek                                             | Forretning/Kontor/Offentlig                       |
| Frihåndstegnede grenser                  | Gatetun                                                  | Campingplass                                                          | Forretning/Offentlig                              |
| Kommunegrenser                           | Torg                                                     | Friluftsområde(på land)                                               | Kontor/Industri                                   |
| Reguleringsplan - bestemmelser           | Forts..                                                  | Friluftsområde i sjø og vassdrag                                      | Kontor/Offentlig                                  |
| Fareområde                               |                                                          | Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig                      | Kontor/Bensinstasjon                              |
| Restriksjonsområde                       |                                                          | Golfbane                                                              | Offentlig/Almennutttig                            |
| Bevaringsområde                          |                                                          | Grav- og urnelund                                                     | Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)       |
| Fornøyelsesområde                        |                                                          | Privat småbåtanlegg(land)                                             | Annet kombinert formål                            |
| Rekkefølgeområde                         |                                                          | Privat småbåtanlegg(sjø)                                              | Unyansert formål(kun for eldre planer)            |
| Reguleringsplan - formal                 |                                                          | Område for anlegg i grunnen                                           | Reguleringsplaner                                 |
| BYGGEOMRÅDER                             |                                                          | Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet              | Vannflater                                        |
| Område for boliger med tilhørende anlegg |                                                          | Drikkevannsmagasin                                                    | Vannflater                                        |
| Frittliggende småhusbebyggelse           |                                                          | Vann- og avlepningsanlegg                                             | Planomriss for reguleringsplaner under arbeid     |
| Konsentrert småhusbebyggelse             |                                                          | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg                       |                                                   |
| Blokkbebyggelse                          |                                                          | Anlegg for telekommunikasjon                                          |                                                   |
| Garasjer i boligområder                  |                                                          | øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar           |                                                   |
| Område for forretning                    |                                                          | Område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass |                                                   |
| Område for kontor                        |                                                          |                                                                       |                                                   |
| Forts..                                  |                                                          |                                                                       |                                                   |

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/706/0/7, Jernbanegata 10, 1606 FREDRIKSTAD



### Risiko

| Navn       | Sist oppdatert | Status |
|------------|----------------|--------|
| Kvikkleire | 12.01.2026     | Risiko |



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Flomfaresoner      | 12.01.2026     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 12.01.2026     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

| Navn                                                      | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                 | 22.12.2025     | Ikke funnet | 2 km                      |
| Aktsomhetsområder for snøskred                            | 17.02.2025     | Ikke funnet | 1 km                      |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                         | 01.04.2025     | Ikke funnet | 5.2 km                    |
| Forurenset grunn                                          | 12.01.2026     | Ikke funnet | 0.14 km                   |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 12.01.2026     | Ikke funnet | 0.01 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                           | 08.12.2025     | Ikke funnet | 0.02 km                   |
| Skredfaresoner                                            | 12.01.2026     | Ikke funnet | 71.4 km                   |
| Stormflo                                                  | 09.12.2025     | Ikke funnet | 0.1 km                    |
| Støysoner                                                 | 22.12.2025     | Ikke funnet | 0.13 km                   |

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

## Flomfaresoner

Sist sjekket: 12.01.2026

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

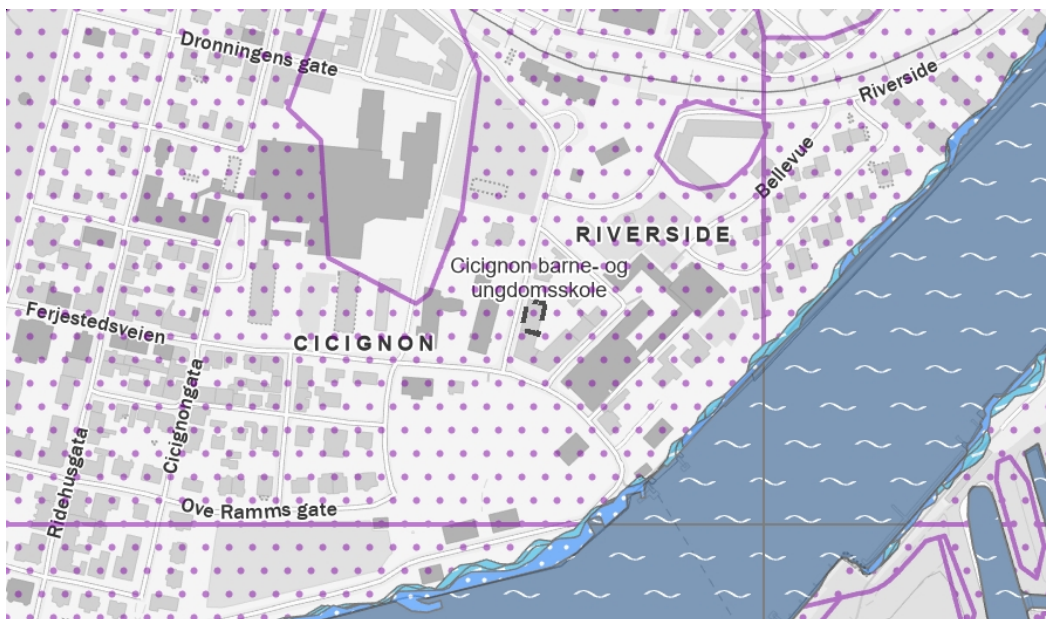
Gjentakintervall flom

Nesten aldri

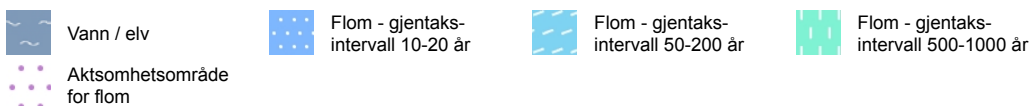
500-1000 år

50-200 år

10-20 år



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

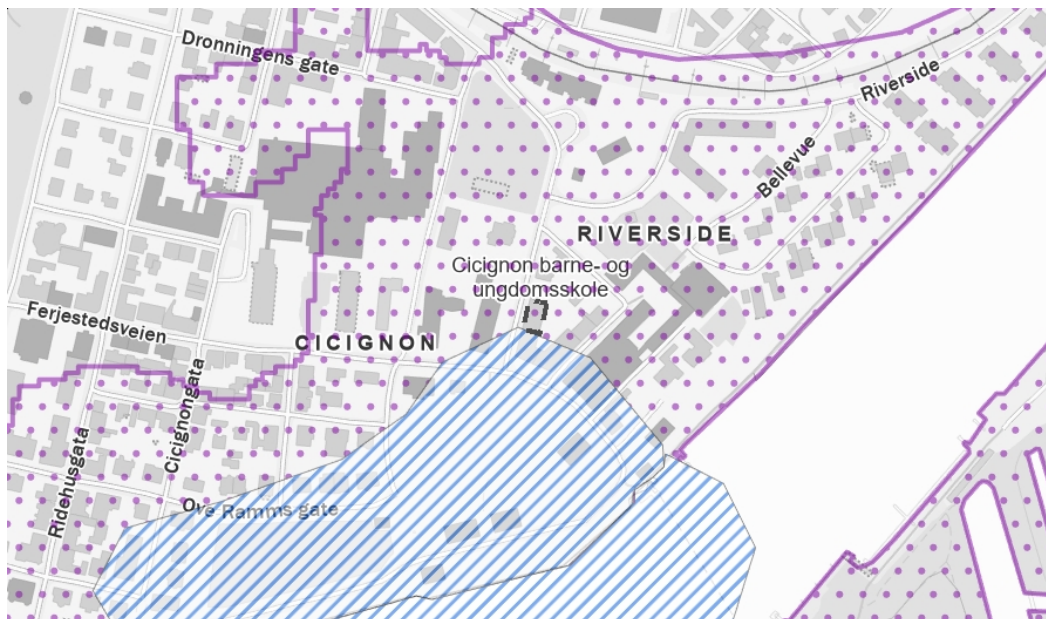
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Kvikkleire

|                                 |            |                 |          |                |
|---------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------|
| Sist sjekket:                   | 12.01.2026 |                 |          |                |
| Aktsonhetsområde for kvikkleire | Nei        | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen      | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen      | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket:

12.01.2026

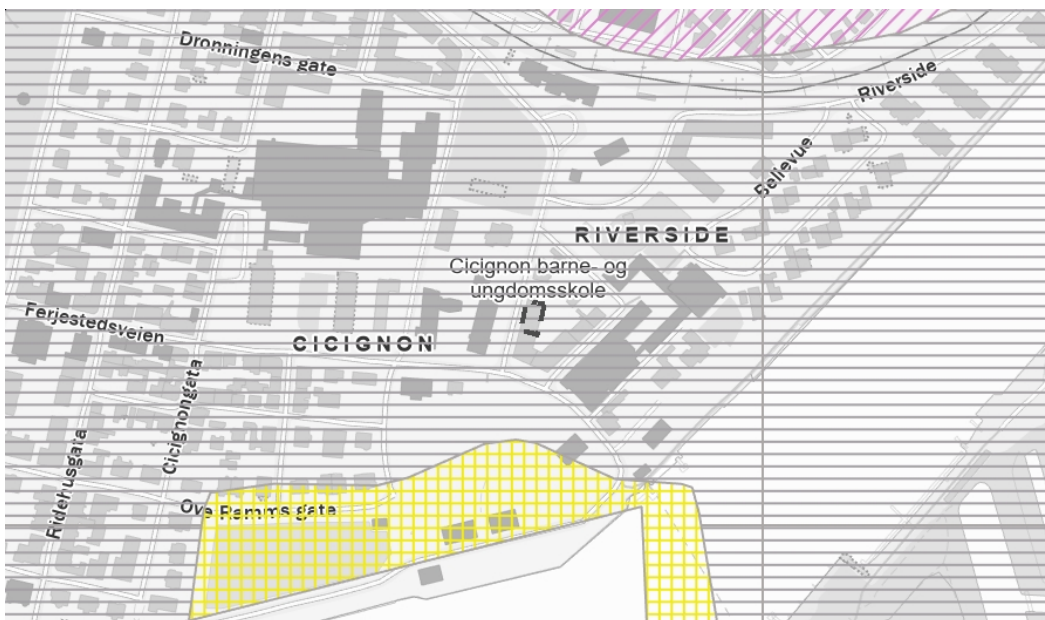
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jernbanegata 10, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/706/0/7

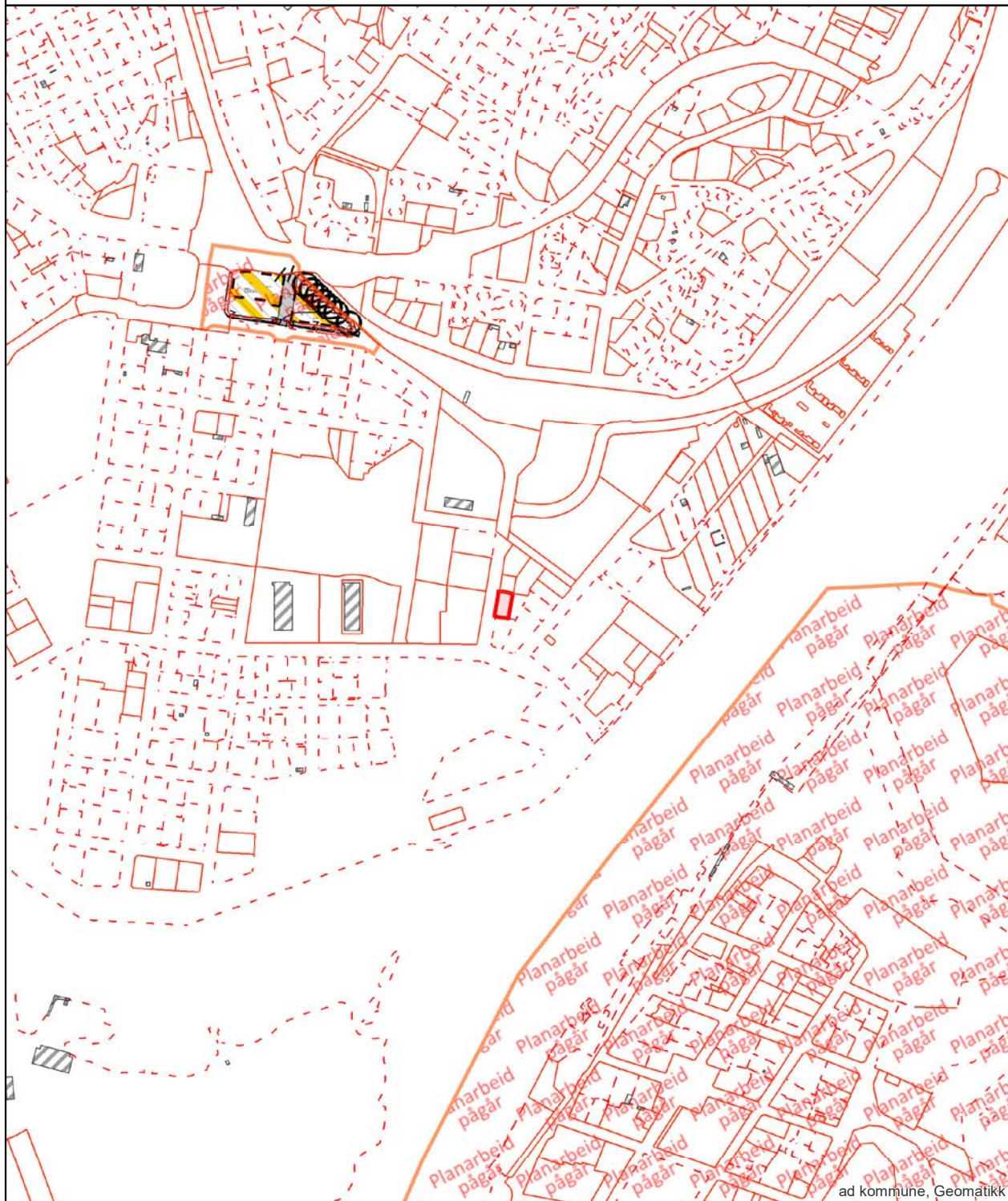
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-01-22



Planident:  
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jernbanegata 10, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/706/0/7

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-01-22



Planident: 913  
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023  
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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



ad kommune, Geomatikk

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jernbanegata 10, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/706/0/7

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-01-22

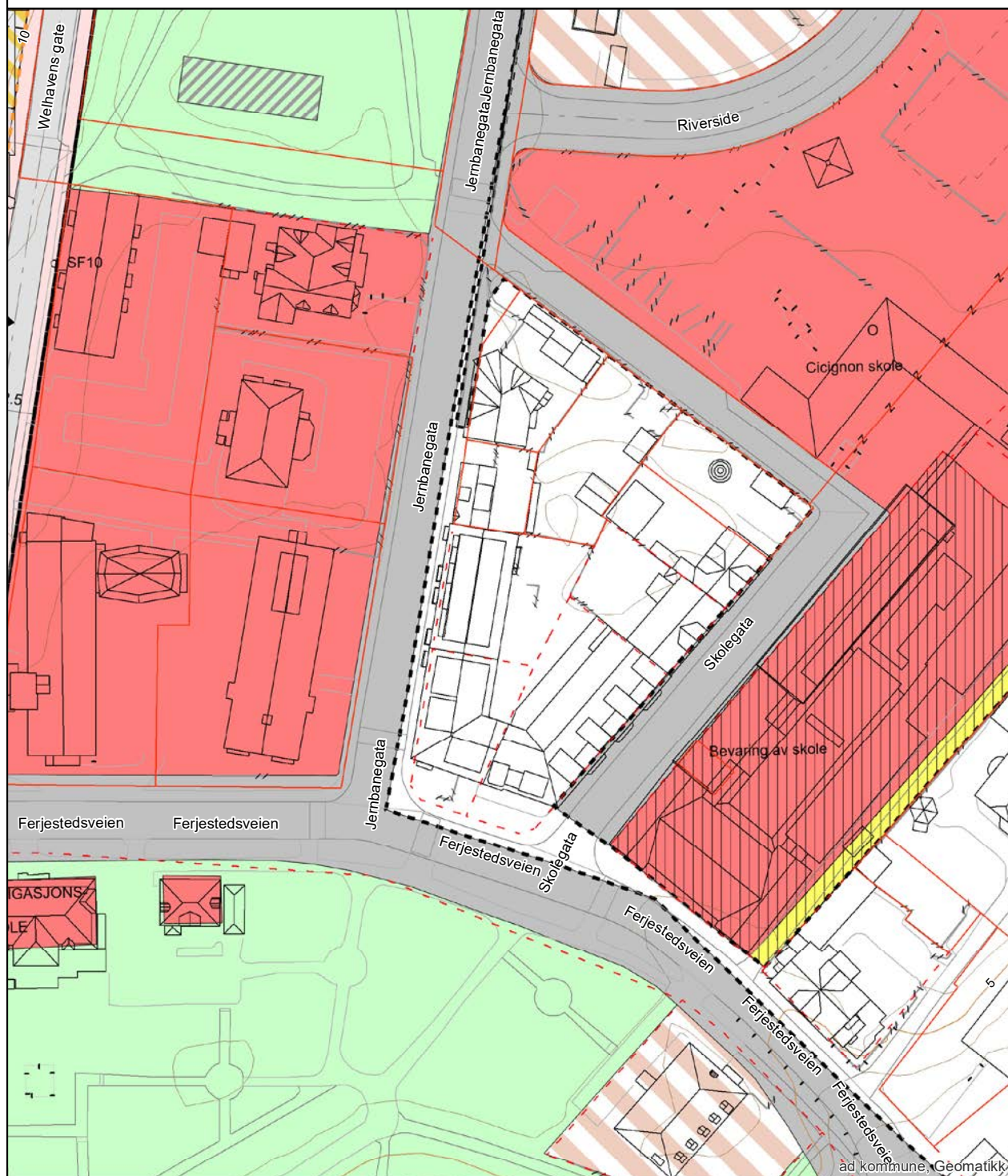


Planident:  
Ikraftredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

**Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen**



# Nabolagsprofil

Jernbanegata 10 - Nabolaget Cicignon - vurdert av 71 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Fredrikstad stasjon<br>Linje 199        | 2 min<br>0.2 km |
| Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20 | 4 min<br>0.3 km |
| Oslo Gardermoen                         | 1 t 38 min      |

## Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Cicignon skole (1-10 kl.)<br>417 elever, 23 klasser                 | 1 min<br>0.1 km  |
| Trara skole (1-7 kl.)<br>355 elever, 20 klasser                     | 21 min<br>1.8 km |
| Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...<br>373 elever, 22 klasser | 5 min<br>2.7 km  |
| Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)<br>180 elever, 6 klasser            | 21 min<br>1.8 km |
| Akademiet vgs. Fredrikstad<br>90 elever                             | 4 min<br>0.3 km  |
| Hans Nielsen Hauge vgs                                              | 12 min           |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Apenesfjellet P-hus | 10 min |
| Fredrikstad, Norway | 11 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

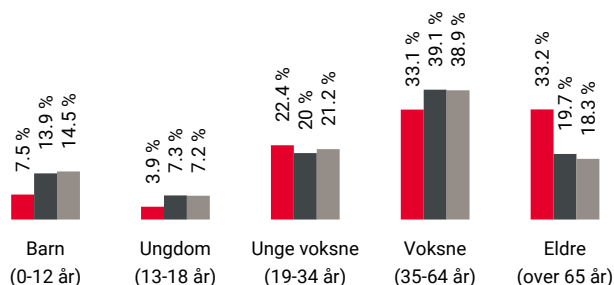
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



| Område                | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Cicignon              | 2 047     | 1 338         |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819   | 55 660        |
| Norge                 | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Roselia barnehage (1-5 år)<br>76 barn        | 12 min<br>1.1 km |
| Speiderfjellet barnehage (1-5 år)<br>39 barn | 14 min<br>1.2 km |
| Kiæråsen barnehage (0-5 år)<br>62 barn       | 14 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                              |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| Joker Lislebyveien<br>PostNord, søndagsåpent | 12 min<br>1 km |
| Kiwi Kråkerøybrua                            | 13 min         |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

## Sport

|                                     |        |   |
|-------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Cicignon u.skole - aktivitetshall | 1 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall                      | 0.1 km |   |
| ⚽ Tollbodplassen - grusbane         | 4 min  | 🚶 |
| Fotball                             | 0.4 km |   |
| 🚴 Centrum Helsestudio               | 10 min | 🚶 |
| 🚴 SATS Fredrikstad                  | 14 min | 🚶 |

## Boligmasse



12% enebolig  
8% rekkehus  
71% blokk  
9% annet

«Kort vei til alt»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Torvbyen

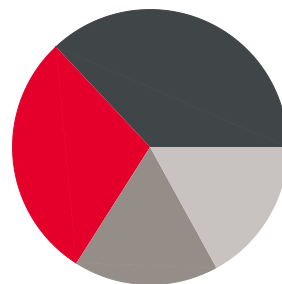
13 min 🚶



Boots apotek Kråkerøy

11 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
17% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



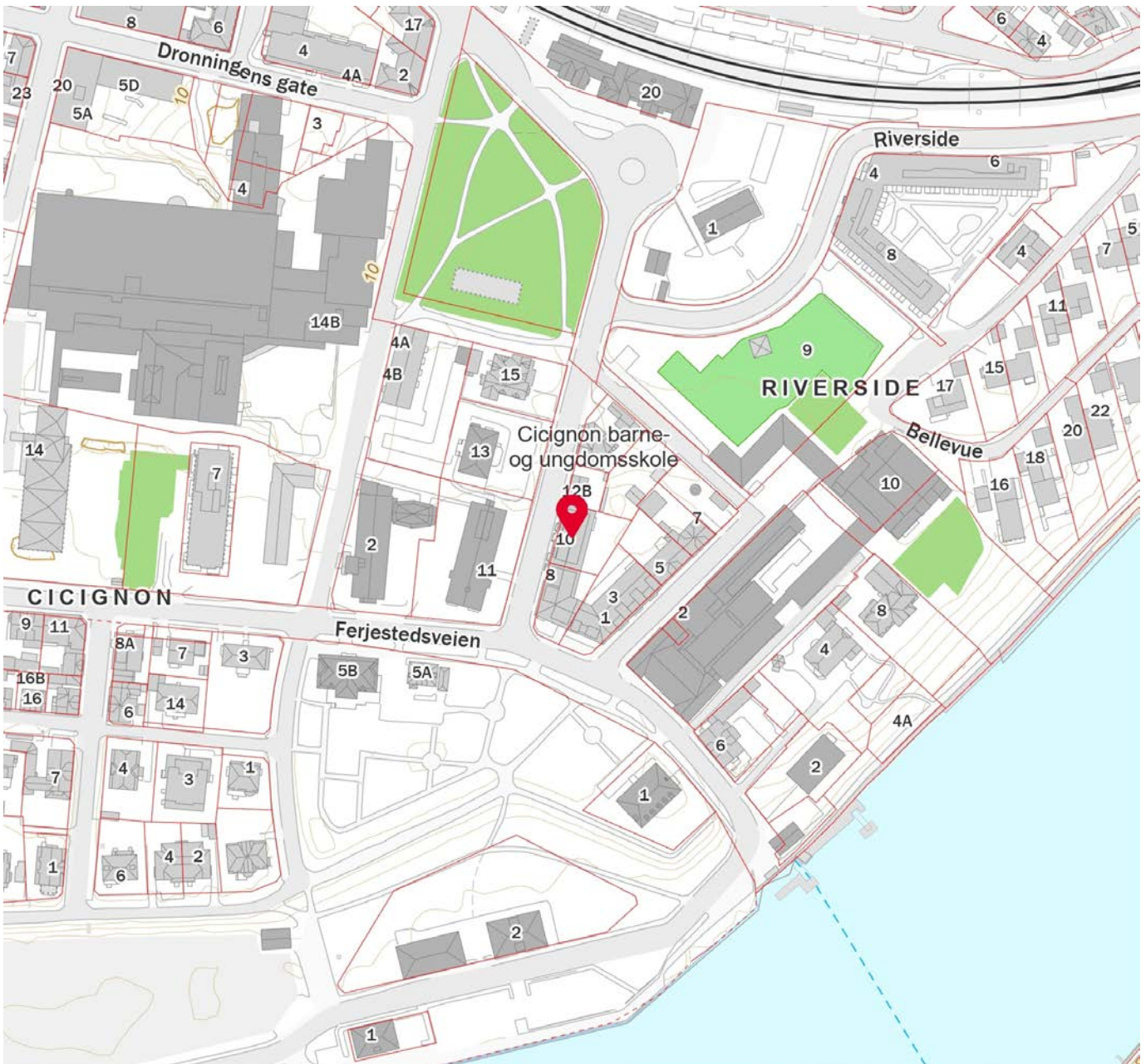
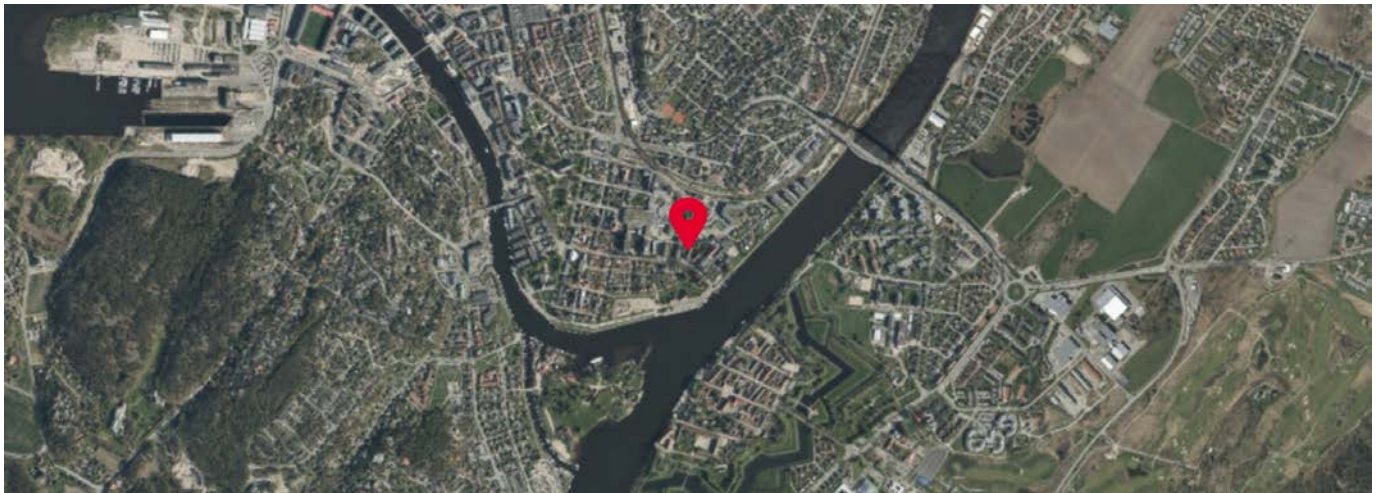
0%

58%

Cicignon  
Fredrikstad/Sarpsborg  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 14% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform                                                                           | Beskrivelse                                                                            | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger                                                                      | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                    | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                    | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus                                           | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                 | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte                                                                                        | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt                                                                                         | Alle typer tomt                                                                        | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +



**SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Jernbanegata 10  
1606 FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Ketil Liane

**Telefon:** 950 92 360  
**E-post:** lars-ketil.liane@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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