

# aktiv.

Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD

**Fredrikstad sentrum | 2-roms  
selveierleilighet i 2.etg i klassisk  
bygg | Parkering**





Eiendomsmegler

## Eirik Rotegård Rønning

**Mobil** 907 13 404

**E-post** eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 82 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 332 490,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 079,-  
**Selger:** Arom Bolig AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1889  
**BRA-i/BRA Total** 44/49 kvm  
**Tomtstr.:** 443.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 300, bnr. 64  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1111240128

# Fredrikstad sentrum | 2-roms selveierleilighet i 2.etg i klassisk bygg | Parkering

2-roms selveierleilighet i klassisk bygg med en innholdsrik og gjennomtenkt planløsning som gir deg både komfort og funksjonalitet. Beliggende i 2. etasje, får du en lys og romslig følelse gjennom hele boligen.

Leiligheten består av en åpen stue- og kjøkkenløsning, perfekt for sosiale sammenkomster eller avslapning. Kjøkkenet har god skaplass og smarte løsninger som gjør det enkelt å holde orden. Romslig soverom med skyvedørsgarderobe, samt bad/vaskerom med elektriske varmekabler.

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

# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	12
Om eiendommen .....	16
Egenerklæring .....	25
Forbrukerinformasjon .....	117
Budskjema .....	118















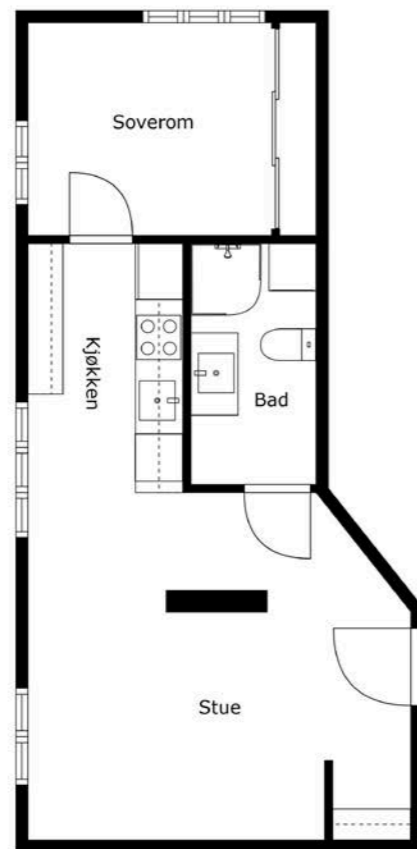






# Plantegning

2. etasje



**FOTO**  
*etaters*

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



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





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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 44 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 49 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i kjeller2. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

443.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten består hovedsakelig av bebyggelse. Felles gårdsplass belagt med belegningsstein.

### Beliggenhet

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

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Grunnmur av granitt og betong. Støpt kjellergulv. Antatt fundamentert på fjell/faste masser. Antatt eldre drenering.

Yttervegger av trekonstruksjon, antatt tømmer/knubb, utvendig kledd med stående kledning. Valmtak av trekonstruksjon, tekket med tegltakstein (kun inspisert fra bakken). Takrenner, beslag og nedløp av stål.

Etasjeskiller av trekonstruksjon.

Vinduer i tre med isolerglass.

Ytterdør i tre.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Noe fukt i ubenyttede felles arealer i kjeller.

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

- Ja. Har observert utsatt musefeller i fellesarealer kjeller, men kjenner ikke til noe rundt dette.

Tilleggskommentar: Boligen kan i perioder på vinteren ha litt fuktig luft innvendig. Vi besvarte oljetank med nei, men har ikke noe informasjon rundt dette.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

### Innhold

Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom

### Standard

2-roms selveierleilighet i klassisk bygg med en innholdsrik og gjennomtenkt planløsning som gir deg både komfort og funksjonalitet. Beliggende i 2. etasje, får du en lys og romslig følelse gjennom hele boligen.

Leiligheten består av en åpen stue- og kjøkkenløsning, perfekt for sosiale sammenkomster eller avslapning. Kjøkkenet har god skaplass og smarte løsninger som gjør det enkelt å holde orden. Romslig soverom med skyvedørsgarderobe.

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

Opplysninger hentet fra tilstandsrapport: 2-roms selveierleilighet i bygg opprinnelig oppført i 1889. Ombygget/modernisert i perioden 2008-2010. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i småhus. Standarden er normalt god. Seksjonen disponerer egen bod i felles kjeller på 5 kvm.

### INNVENDIG

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

### VÅTROM

Bad/vaskerom fra antatt 2009.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra antatt 2009.

Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøøl/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2009.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer: Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 2009. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Omfanget er lite.

- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parketten har en del slitasje, riper og sår.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Mer enn



halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsning.

- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Avtrekk, kjøkken: Begynnende høy alder på ventilator.

- Elektrisk anlegg: Da boligen har vært utleid anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll. Videre observeres det en løs ledning som bør kontrolleres.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Vannrør går rett i fordelerskap (rør-i-rør) og hulltaking er ikke påkrevd.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Seksjonen disponerer en parkeringsplass (unummerert).

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

SP0002163839.7.2

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

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

boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

#### **Oppvarming**

Varmekabler på bad/vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

#### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 250 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 13 387

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 1 945

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Formuesverdi primær**

Kr 554 023

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 105 286

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

#### **Eierbrøk**

52/414

#### **Felleskostnader inkluderer**

Forsikringer og strøm i felles kjeller.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1079

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Sameiet Arne Stangebyes gate 15



#### Organisasjonsnummer

998923522

#### Om sameiet

Sameiet består av 6 seksjoner.

#### Regnskap/budsjett

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

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Det er tillatt å holde hund eller innekatt i leilighetene. Forutsetningen er i midlertidig at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Se vedlagte husordensregler for ytterligere informasjon.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Trappevask hver 5 uke. P.t. har en av beboerne tatt seg av oppgaven med trappevask.

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 64, seksjonsnummer 4 i Fredrikstad kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.05.2011 - Dokumentnr: 369013 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 300/414

Ny seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 52/414

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.12.2011 som omhandler bruksendring/endring. Det forelegger godkjente og byggemeldte tegninger som for det meste stemmer med dagens bruk, foruten noen vegger som er flyttet på.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.12.2011.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kommunen fornyet vann og avløpsledninger i området ca 2004. Huseierne fikk da pålegg om å

oppgradere sine private stikkledninger. Dette huset ble antagelig glemt. Det ser ut som om avløpsledningen er av betong. Saken kan bli tatt opp igjen.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035.

Formål/Hensynssone: Ras- og skredfare H310, Krav vedr infrastr. H410, Hensyn kulturmiljø H570 og Bebyggelse og anlegg.

Godkjent/vedtatt: 15/6-23

Reguleringsplan, navn:

145 Apenesfjellet NB: Sjekk ut § i reguleringsbestemmelse til plan nr 561 P-hus i Apenesfjellet.

Formål: 110-Boliger og 400-Offentlig friområde.

Godkjent/vedtatt: 19/8-81

Utdrag fra reguleringsbestemmelser:

§ 2 Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Områdeanalyse:

Kulturminner: Andre SEFRAK-bygg, JA.

Aktsomhetsområde for kvikkleire.

Ingen risiko for skred på eiendommen.

Ingen konsekvens ved skred.

Usikker aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

#### Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

#### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag



### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
81 250 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

82 490 (Omkostninger totalt)  
92 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
95 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 342 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 345 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 490

### 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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

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

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke garanti/inneståelse kr 2 750,-, kommunale opplysninger kr 5 500,-, markeds pakke kr 23 950,-, opplysninger forretningsfører kr 2 950,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 12 950,- oppgjørshonorar kr 5 950,- og visninger kr 2 400,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Utleggene omfatter tingl.geb sikring og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

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

#### Ansvarlig megler

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

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11  
1607 FREDRIKSTAD

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1111240128	
<b>Selger 1 navn</b>	
Øyvind Wilfred Edvardsen	
<b>Gateadresse</b>	
Arne Stangebyes gate 15A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FREDRIKSTAD	1607
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	04
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

#### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ØWE

1

Document reference: 1111240128



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggskommentar

Boligen kan i perioder på vinteren ha litt fuktig luft innvendig. Vi besvarte oljetank med nei, men har ikke noe informasjon rundt dette.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Wilfred Edvardsen	d85fbc487a13f0ba0bb22cf0 05a3188006fbd606	07.10.2024 19:53:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240128

Document reference: 1111240128

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Tlf: 693 66 940

**Salgsoppgavedato**  
19.10.2024

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet  
 Arne Stangebyes gate 15 A, 1607  
FREDRIKSTAD  
 FREDRIKSTAD kommune  
 gnr. 300, bnr. 64, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 44 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 02.10.2024

Oppdragsnr.: 13784-3359

Referansenummer: HL1672

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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



## Norsk takst

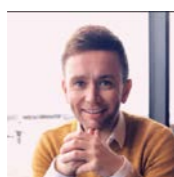
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



## 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet i bygg opprinnelig oppført i 1889. Ombygget/modernisert i perioden 2008-2010. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i småhus.

Seksjonen disponerer egen bod i felles kjeller på 5 kvm.

Standarden er normalt god.

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

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

### Selveierleilighet - Byggeår: 1889

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, laminat og fliser.

Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.

I tak er det slettmalte flater.

#### VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra antatt 2009. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra antatt 2009. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integreert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøp/fryseskap.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2009. Sikringskap med automatsikringer.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

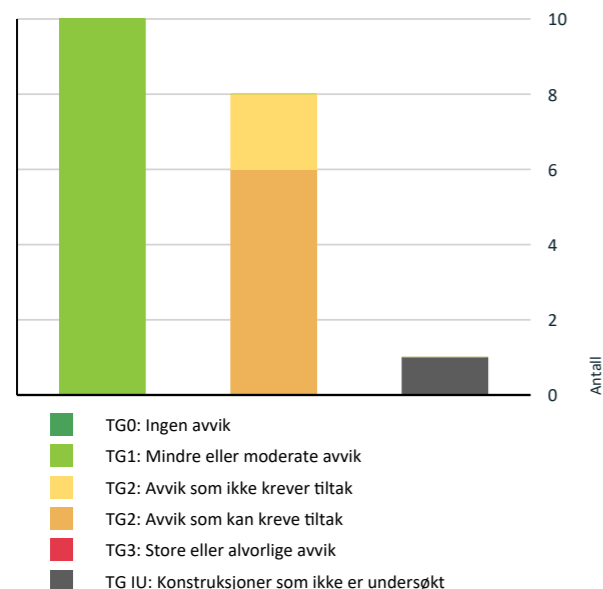
#### Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Takstmannen antar at dagens bruk stemmer med tegninger ifm seksjonering/ombygging i perioden 2008-2010. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.



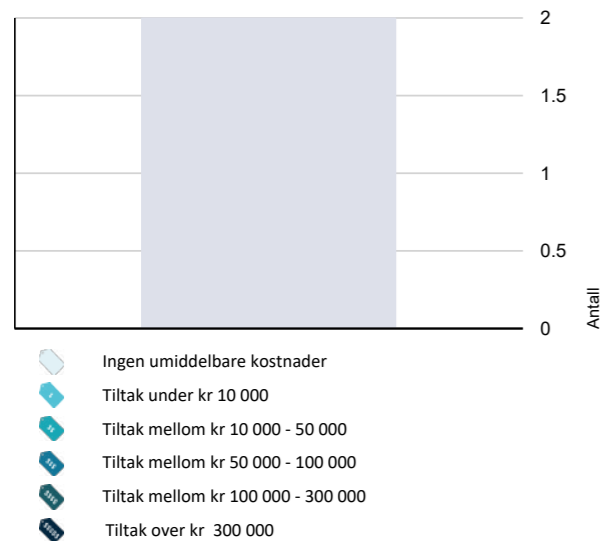
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Selveierleilighet

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET



Byggeår  
1889

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse  
Tatt i bruk.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

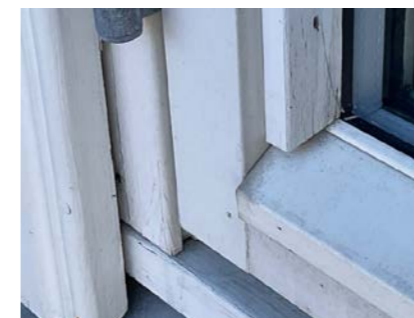
Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2009.

#### Vurdering av avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Omfanget er lite.

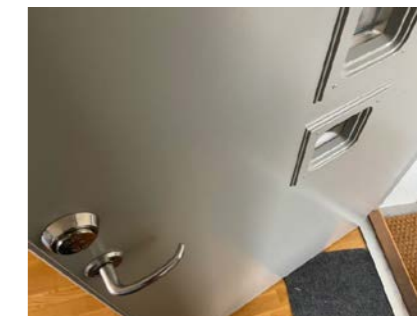
#### Konsekvens/tiltak

Det må foretas lokal utbedring.



#### TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra 2009.



### INNVENDIG

#### TG 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parketten har en del slitasje, riper og sår.

#### Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakeres.



#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

#### Vurdering av avvik:

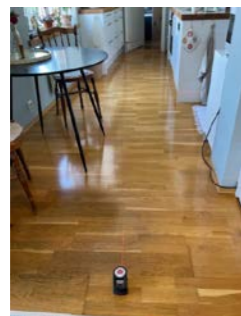
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra 2009 i følge tidligere prospekt.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannrør går rett i fordelerskap (rør-i-rør) og hulltaking er ikke påkrevd.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra antatt 2009.

Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integreert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjølfrysenskap.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Begynnende høy alder på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå. Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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



#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via ventil i yttervegger.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2009.  
Montert i felles kjeller.

Det er avrenning via sluk i rommet og bereider er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 5 fordelerkurser på hhv. 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

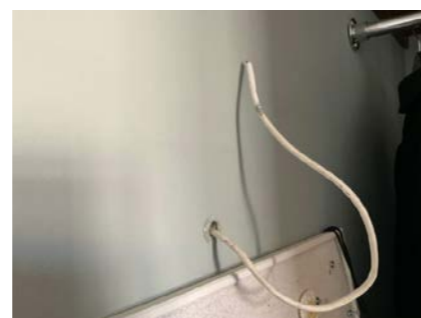
### Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da boligen har vært utleid anbefales det på et generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll. Videre observeres det en løs ledning som bør kontrolleres.**

### Generell kommentar

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

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



## TG 1 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukningsapparat og røykvarsler er montert iht. forskrifter.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

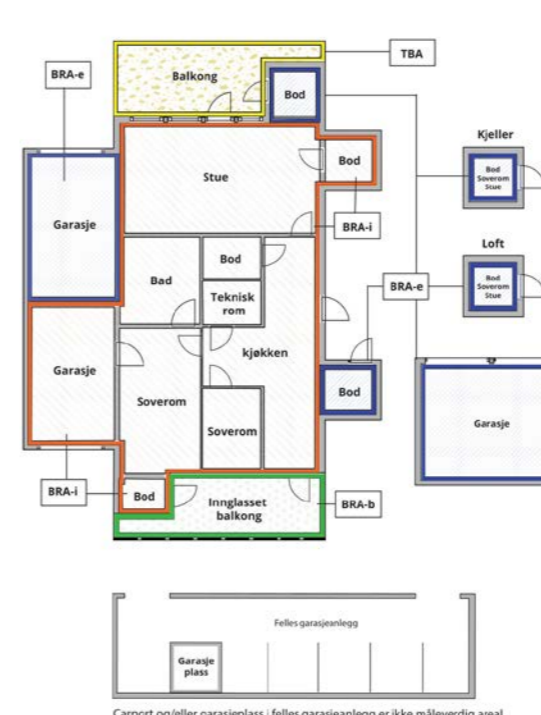
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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.

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

## 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 bygningsskruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Selveierleilighet

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	44			44	
Bod i kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>44</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Takstmannen antar at dagens bruk stemmer med tegninger ifm seksjonering/ombygging i perioden 2008-2010. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	44	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
01.10.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3107 FREDRIKSTAD	300	64		4	443 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

#### Adresse

Arne Stangebyes gate 15 A

#### Hjemmelshaver

Arom Bolig AS

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

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

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Tomten består hovedsakelig av bebyggelse. Felles gårdsplass belagt med belegningsstein.

#### Byggemåte

Grunnmur av granitt og betong. Støpt kjellergulv. Antatt fundamentert på fjell/faste masser. Antatt eldre drenering. Yttervegger av trekonstruksjon, antatt tømmer/knubb, utvendig kledd med stående kledning. Valmtak av trekonstruksjon, teknet med tegltakstein (kun inspisert fra bakken). Takrenner, beslag og nedløp av stål. Etasjeskiller av trekonstruksjon. Vinduer i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- **Aralet måles og oppgis** dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL1672>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 300/64/0/4

Eierrepresentant: Arom Bolig As

Regningsmottaker: Arom Bolig As

### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	64	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	4				

### BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193863558	Andre småhus m/3 boliger el fl	Ferdigattest	Bolig		52

### TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
AROM BOLIG AS			1/1	Hjemmelshaver

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
260 VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	kr 1 778,00
360 AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0	kr 3 529,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 510,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 415,00
1104 RENOVASJON - 140 L	3,00 140 l	kr 2 946,00	01.01.2025	1/5	0	kr 2 210,00
60 ESkatt Bolig	607 900,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 1 945,00
						kr 13 387,00



Skatteetaten

Dato  
19.10.2024

U.off. offl. § 13, sktvl § 3-1

EIRIK ROTEGÅRD RØNNING  
Nygaardsgata 29 H0306  
1606 FREDRIKSTAD

### Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 64 Fnr 0 Snr 4

### Eiendommens adresse:

Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 554 023  
Som sekundærbolig: kr 2 105 286

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## Vedtekter for Arne Stangebyes Gate 15 Boligsameie

### 1. Formål

Disse vedtektene har til formål å ivareta felles interesser og administrasjon av den utseksjonerte eiendommen Arne Stangebyes Gate 15, 1607 Fredrikstad. G.nr. 300, B.nr. 64, S.nr 1-6 i Fredrikstad kommune.

### 2. Seksjonene

Eiendommen er utseksjonert i 6-seks- eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Den enkelte eierseksjon har eksklusiv bruksrett til bolig, samt for øvrig bruksrett sammen med de øvrige eierseksjonene til fellesarealer.

### 3. Omsettelighet

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

Boligsameiets styre ved styreleder pliktes varslet ved salg av eierseksjon.

### 4. Årsmøtet

Boligsameiets øverste organ er årsmøtet.

- a) Det skal avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller til ordinært årsmøte med minst 7 og høyst 21 dagers varsel.
- På det ordinære årsmøtet skal følgende poster behandles:
- Styrets årsmelding
  - Fastsettelse av årsregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
  - Driftsbudsjett

05.06.2023

1

 CCD

- Valg av styre

- b) I tillegg til det ordinære årsmøtet skal ekstraordinært avholdes i de tilfeller hvor styret finner det påkrevd, eller eierne av til sammen 1/5-del av seksjonene krever et slikt møte avholdt. Begrunnet krav må fremskaffes skriftlig ovenfor styret, som deretter besørger samtlige seksjonseiere innkalt til ekstraordinært årsmøte med minst 7 og høyst 21 dagers varsel.
- c) Eierne av seksjonsnr. 1 har til sammen 5 stemmer. Seksjonsnr. 2-6 har en stemme for hvert seksjonsnummer, til sammen 5 stemmer.
- d) Seksjonsnr. 1 har ansvar for vedlikehold og forsikring av egen seksjon. Eier av seksjonsnr. 1 kan ikke lastes for noen økonomiske forpliktelser til seksjonsnr. 2-6 sitt eget bygg, og vise versa.
- e) Seksjonsnr. 2-6 har felles ansvar for vedlikehold og forsikring av sitt felles bygg. Seksjonsnr. 2-6 kan ikke lastes for noen økonomiske forpliktelser til seksjonsnr. 1 sitt eget bygg, og vise versa.
- f) Eier av seksjonsnr. 1 kan ikke påvirke innvendige omgjøringer av seksjonsnr. 2-6. Eier av seksjonsnr. 2-6 kan ikke påvirke innvendige omgjøringer av seksjonsnr. 1.
- g) For at et vedtak skal fremstå som gyldig forutsettes enstemmighet for vedtak som gjelder salg eller bortleie av hele eller deler av eiendommens fellesareal jfr. Eierseksjonsloven §49i.f. samt for vedtak som gjelder for endring av den enkelte seksjons formål.

Det forutsettes 2/3 stemmeflertall for vedtak som gjelder nyanskaffelser og/eller utbedringer som etter forholdene i boligsameiets og/eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det samme stemmeovervekt forutsettes for vedtak som gjelder endring av husreglene, for vedtak nevnt i eierseksjonsloven §§20-22, samt for alle låneopptak i boligsameiets navn.

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

### 5. Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av seks medlemmer, ett fra hver eierseksjon. Styret velges av årsmøtet, blant seksjonseierne.

Funksjonstiden for styreleder og er 1-ett-år med på rullering blant seksjonseierne i følgende rekkefølge; seksjon 6 seksjon 5, seksjon 4, seksjon 3, seksjon 2, seksjon 6 osv.

Styreleder har prokura.

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

05.06.2023

2

 CCD

## 6. Boligsameiets plikter

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

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

## 7. Seksjonseierens forpliktelser

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

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

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

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

Seksjon 1 disponerer et areal på 2x4 meter utenfor døren i 1. etg. Det er ikke lov å sette fra seg sykler eller andre gjenstander inntil husveggen eller 1 meter fra husveggen til seksjonsnr. 1. Sykkelparkering m.m. henvises til fellesarealer og boder for øvrig.

05.06.2023

3

 CCD

Den enkelte seksjonseier sørger selv for forsvarlig vedlikehold av sin eierseksjon, samt det arealet seksjonen har eksklusivt bruksrett til, det påhviler seksjonseierne som har et felles ansvar å holde alt areal rent, ryddig, og for øvrig i en slik stand som fremstår som alminnelig ordentlig.

## 8. Ansvar for fellesutgifter

De enkelte seksjonseierne er innbyrdes fullt ansvarlig for korrekt og tidlig innbetaling av alle gyldige vedtatte fellesutgifter. Ved for sen innbetaling plikter seksjonseierne å betale forsinkelsesrenter, p.t. 8,75% p.a. av det til enhver skyldige beløp.

Vis a vis utenforstående tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig i forhold til de enkelte sameierbrøker, jfr. Eierseksjonsloven §30.

## 9. Fordeling av fellesutgiftene

Med fellesutgiftene menes alle utgifter påført eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon jfr. Eierseksjonsloven §29.

Fellesutgiftene skal fordeles i henhold til eierbrøk.

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

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

## 10. Betaling av fellesutgifter

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

05.06.2023

4

 CCD



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

For så vidt gjelder forsinket betaling vises til pkt. 8 jfr. Bestemmelse om forsinkelsesrenter.

#### 11. Forretningsførsel

Boligsameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av styret.

#### 12. Parkering

Det følger biloppstillingsplass på felles parkeringsplass. Seksjonsnr. 1 disponerer den plassen som er nærmest seksjonsnr. 1.

#### 13. Boligsameiets panterett

Boligsameiet har panterett i de enkelte eierseksjoner for krav mot den enkelte eiers gjeld til boligsameiet, begrenset oppad til 1G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. Eierseksjonsloven §31.

#### 14. Tvisteløsning

Uoverensstemmelser mellom sameiere i forbindelse med sameieforholdet skal søkes løst i minnelige former, eventuelt ved megling.

Dersom enighet ikke oppnås, vedtas Fredrikstad tingrett som verneting. For øvrig gjelder tvistemålslovens regler.

05.06.2023

 CCD

5

#### 15. Eierseksjonsloven

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtektene, kommer eierseksjonsloven av 16.06.2017 til anvendelse.

Disse vedtektene er vedtatt i årsmøte av den 05.06.2023.



 Charlotte Carlsson Rantzen

05.06.2023

6

## 7. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde hund og **innkatt** i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Leieboere må ha tillatelse fra utleier til dyrehold.

### Protokoll årsmøte i Arne Stangebyes Gate 15 Boligsameie

Sted: Teams Dato: 05.06.23

Til stede: Martin Bøhler, Charlotte Carlsson Danielsen, Monica Bjølstad og Vegard Kristiansen Kvaale

#### 01.2023 Valg av møteleder.

Martin Bøhler valgt til møteleder.

#### 02.2023 Valg av protokollfører.

Vegard Kristiansen Kvaale valgt til protokollfører

#### 03.2023 Valg av to personer til å undertegne protokoll.

Charlotte Carlsson Danelsen og Mette Eidsmo valgt til å undertegne protokoll.

#### 04.2023 Godkjenning av innkalling.

Innkallingen godkjent

#### 05.2023 Nye vedtekter.

Martin Bøhler gjennomgikk forslagene til nye vedtekter som er tilpasset den nye eierseksjonsloven.

De nye vedtektene, som ble vedtatt, er vedlagt protokollen. De tilsvarer endringene som ble foreslått og diskutert på forrige møte i sameiet.

Årsmøtet vedtok:

- at styret nå består av seks medlemmer, ett fra hver eierseksjon.
- At funksjonstiden for styreleder er ett år med rullering blant seksjonseierne i følgende rekkefølgen: Seksjon 6, seksjon 5, seksjon 4, seksjon 3, seksjon 2, seksjon 6 osv.
- Seksjon 1 er ikke en del av denne rulleringen.

#### 06.2023 Valg av styre og styreleder

Hver eierseksjon sitter nå i styret. Martin Bøhler er valgt til styreleder for ett år.

#### 07.2023 Valg av innbetaling til felleskostnader

Vedtaket om å fortsette innbetaling av felleskostnader uendret for ett år.

Enighet om å finne fordelingsbrøken for fellesutgifter og å vurdere bruk av forretningsfører på neste styremøte i sameiet.

22/06-23  
Fredrikstad

22/06-23 Fredrikstad  
Charlotte C. Danielsen



# Grunnkart

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTADMålestokk: 1:500  
Gnr/Bnr: 300/64/0/4

Leveransedato: 2024-09-17



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



## Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/64/0/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	13.05.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skylt	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
AROM BOLIG AS	926514296	H - Hjemmelshaver		Stallbakken 11	1/1

## Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	29.04.2011	29.04.2011	Jnr 11/10	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193863558	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

## Bygning 193863558: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	306.0
Antall boenheter	5	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	306.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>



**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
MB - Midlertidig brukstillatelse	20.04.2010	04.05.2010
FA - Ferdigattest	06.12.2011	09.12.2011

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	52.0	2	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	111.0	0.0	111.0	0.0
H02	2	111.0	0.0	111.0	0.0
L01	1	84.0	0.0	84.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Arne Stangebyes gate	15A		1607 FREDRIKSTAD

**Oversiktskart**

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/64/0/4

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-17

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









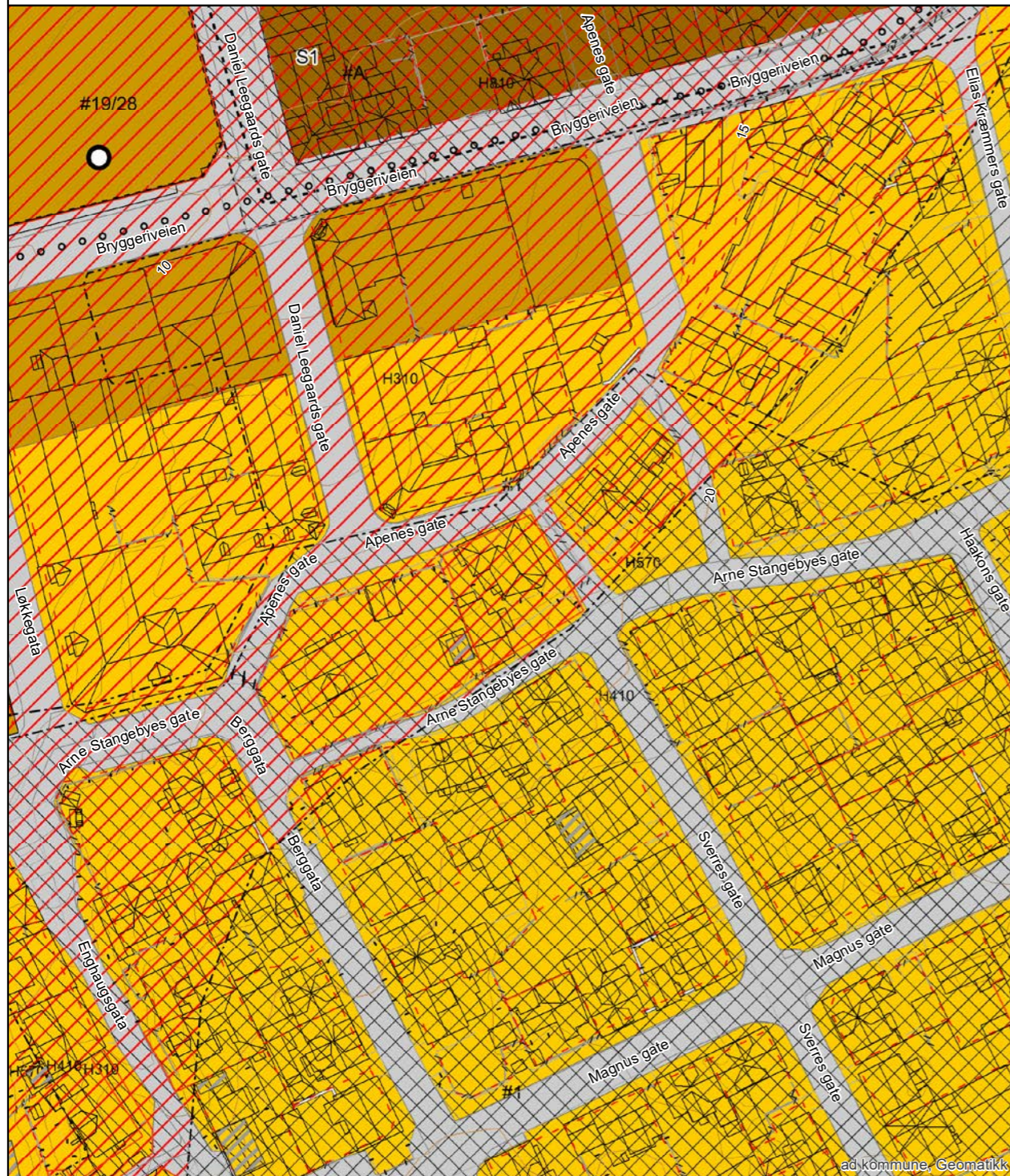
# Kommuneplan

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD Målestokk: 1:1000  
Gnr/Bnr: 300/64/0/4 Leveransedato: 2024-09-17



Planident: 913 Datakilde: Geovekst, FKB  
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023 Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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



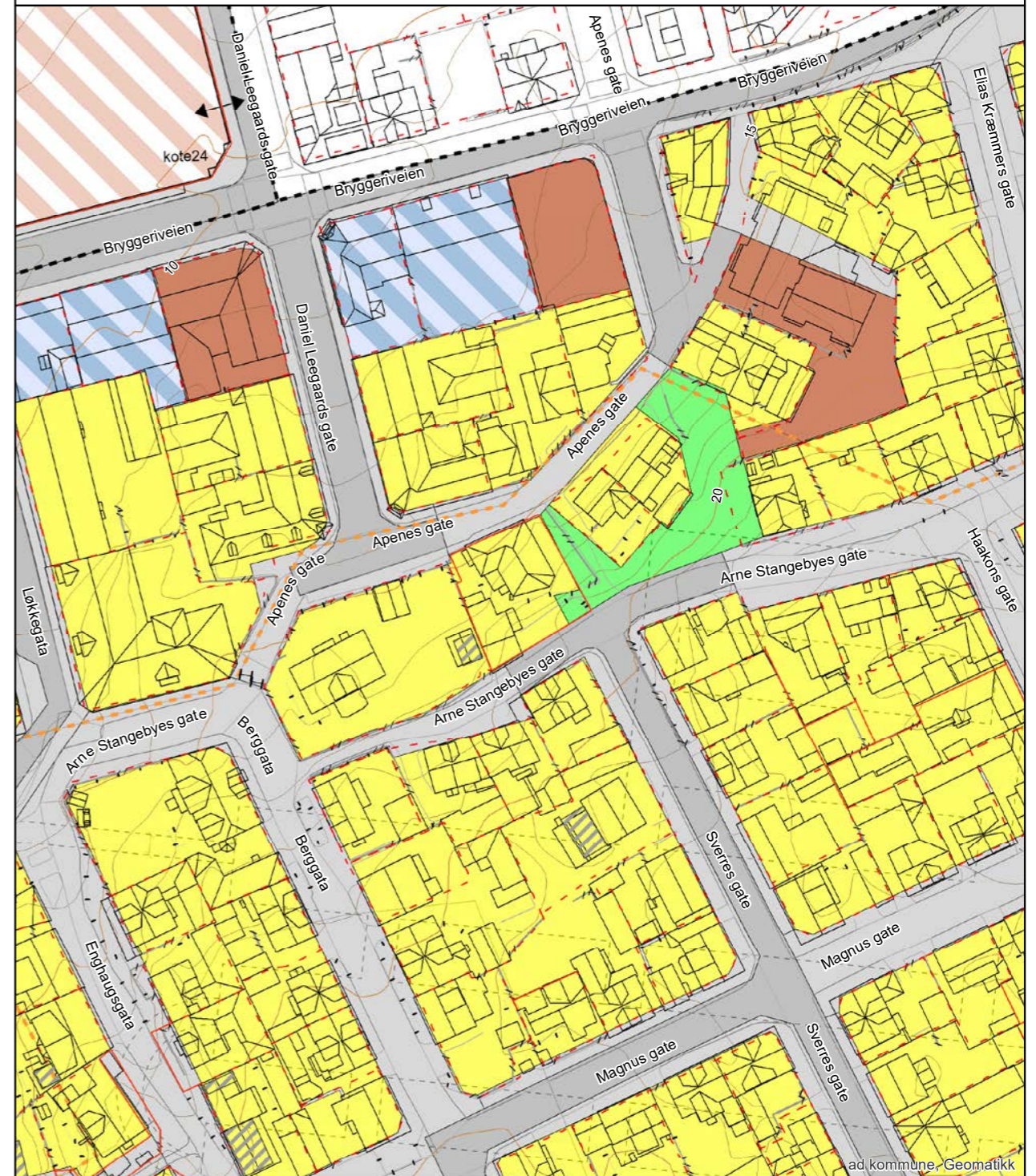
# Reguleringsplan

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD Målestokk: 1:1000  
Gnr/Bnr: 300/64/0/4 Leveransedato: 2024-09-17



Planident: 145 Datakilde: Geovekst, FKB  
Ikrafttredelsesdato: 19.8.1981 Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Plannavn: Apenesfjellet NB: Sjekk ut §7 i reg. best til plan nr. 561 P-hus i Apenesfjellet.

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.





# Arealplaner under arbeid



Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD Målestokk: 1:5000  
 Gnr/Bnr: 300/64/0/4 Leveransedato: 2024-09-17



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

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



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

**Kommuneplanens arealdel**  
**Fredrikstad kommune**  
**2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningstloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtatt om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Variert om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	177665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	177665	18.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	18.12.02.2020	AKHE
Epengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
 Kartgrunnlag: Geovekst FKB  
 Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vinnere Geomatikk  
 Dato: 27.07.2020

### TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtid

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FK Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- RÅ Råstoffvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- U Uteoppholdsareal
- G Grav og urnekund
- KA Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

#### GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- S Sjøgrønn struktur
- N Naturområde
- T Turdrag
- F Frømråde
- P Park
- KA Kombinerte grønstrukturformål

#### FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- F Forsvaret

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

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 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
- F Fariel
- SH Småbåthavn
- N Naturområde
- FS Friluftsområde

#### HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- Hensynssone ras- og skredfare
- Hensynssone flomfare
- Hensynssone helsevernanslegg
- Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- K Krev vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- Hensynssone landbruk
- Hensynssone friluftsliv
- Hensynssone landskap
- Hensynssone naturmiljø
- Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssone

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

e) Gjennomføringsone

- K Krev om felles planlegging

#### SAMFERDSEL

	Nåværende	Ps bakken	Br	Framtidig	Ps bakken	Br
Fjernveg	---	---	---	---	---	---
Hovedveg	---	---	---	---	---	---
Samleveg	---	---	---	---	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Turveg/turdrag	---	---	---	---	---	---
Kollektivtrasé	---	---	---	---	---	---
Jernbane	---	---	---	---	---	---
Fariel	---	---	---	---	---	---
Småbåthavn	---	---	---	---	---	---
Kollektivknutepunkt	---	---	---	---	---	---

#### JURIDISK LINJE

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



# Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

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



## Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<ul style="list-style-type: none"> <li>Fastmerker</li> <li>Reguleringsplan - juridiske punkter</li> <li>Vegstenging av veg, avkjørsel</li> <li>Avkjørsel</li> <li>Brukar</li> <li>Tunnellåpning</li> <li>Grensepunkter</li> <li>Off. godkj. grensemerke</li> <li>Bolt</li> <li>Kors</li> <li>Grensestein/-reys</li> <li>Grensemerke, annen type</li> <li>Juridiske linjer</li> <li>Sti</li> <li>Regulert tomtgrense</li> <li>Eiendomsgrænse som skal oppheves</li> <li>Grense for restriksjonsomr.</li> <li>Grense for bevaring</li> <li>Bygg som skal bevares</li> <li>Byggegrense</li> <li>Grenser, bygg, fjernes</li> <li>Byggelinje/-grense</li> <li>Tre</li> <li>Stoyskjerm</li> <li>Eiendomsgrænse som skal oppheves</li> <li>Reguleringsplan bestemmelsesgrense</li> <li>Reguleringsplangrenser</li> <li>Formålsgrenser</li> <li>Jernbanelinjer</li> <li>Jernbanelinje</li> <li>Situasjonslinjer, jernbane</li> <li>Eiendomsgrænser</li> <li>Målte grænser</li> <li>Målte grænser</li> <li>Ikke-målte grænser</li> <li>Frihåndstegnede grænser</li> <li>Kommunegrenser</li> <li>Reguleringsplan - bestemmelser</li> <li>Fareområde</li> <li>Restriksjonsområde</li> <li>Bevaringsområde</li> <li>Fornylsesområde</li> <li>Rekkefølgeområde</li> <li>Reguleringsplan - formal</li> <li>BYGGEOMRÅDER</li> <li>Område for boliger med tilhørende anlegg</li> <li>Frittliggende småhusbebyggelse</li> <li>Konsentrert småhusbebyggelse</li> <li>Blokkbebyggelse</li> <li>Garasjer i boligområder</li> <li>Område for forretning</li> <li>Område for kontor</li> <li>Forts..</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Område for industri/lager</li> <li>Område for fritidsbebyggelse</li> <li>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</li> <li>Offentlig barnehage</li> <li>Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li>Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</li> <li>Offentlig kirke</li> <li>Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)</li> <li>Offentlig administrasjon</li> <li>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL</li> <li>Almennyttig barnehage</li> <li>Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li>Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</li> <li>Almennyttig Kirke</li> <li>Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)</li> <li>Almennyttig administrative bygg</li> <li>OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER</li> <li>Hotell med tilhørende anlegg</li> <li>Beverting</li> <li>OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER</li> <li>Garasjeanlegg</li> <li>Bensinstasjon</li> <li>Annet byggeområde</li> <li>Område for jord- og skogbruk</li> <li>Område for jordbruk(*)</li> <li>Område reindrift</li> <li>Område for gartneri</li> <li>Område for parsellhager</li> <li>Annet landbruksområde</li> <li>OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER</li> <li>Kjøreveg</li> <li>Gate med fortau</li> <li>Annen vegggrunn</li> <li>Gang-/sykkelvei</li> <li>Sykkelvei</li> <li>Gangvei</li> <li>Kjørbar gang-/sykkelvei(*)</li> <li>Fortau(*)</li> <li>Gatetun</li> <li>Torg</li> <li>Forts..</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rasteplass</li> <li>Parkeringsplass</li> <li>Kollektivanlegg</li> <li>Busstrømnal</li> <li>Bussholdeplass</li> <li>Drosjeholdeplass</li> <li>Jernbane</li> <li>Sporveg-/forstadsbane</li> <li>Havneområde</li> <li>Kai</li> <li>Småbåtanlegg (landdelen)</li> <li>Trafikkområde i sje og vassdrag</li> <li>Skipsled</li> <li>Havneområde i sje</li> <li>Offentlig småbåhavn(*)</li> <li>Annet trafikkområde i sje/vassdrag</li> <li>Annet trafikkområde (på land)</li> <li>FRIOMRÅDER</li> <li>Park</li> <li>Turveg</li> <li>Skilleype</li> <li>Anlegg for lek</li> <li>Anlegg for idrett og sport</li> <li>Leirplass</li> <li>Annet friområde</li> <li>Friområde i sje og vassdrag</li> <li>Badeområde</li> <li>Småbåhavn</li> <li>Regattabane</li> <li>Annet friområde i sje og vassdrag</li> <li>SPEKIALOMRÅDER</li> <li>Privat vei</li> <li>Privat parkering(*)</li> <li>Park(*)</li> <li>Parkbelte i industristrøk</li> <li>Campingplass</li> <li>Friiluftsområde (på land)</li> <li>Friiluftsområde i sje og vassdrag</li> <li>Idrettanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig</li> <li>Golfbane</li> <li>Grav- og urnelund</li> <li>Privat småbåtanlegg (land)</li> <li>Privat småbåtanlegg (sje)</li> <li>Område for anlegg i grunnen</li> <li>Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet</li> <li>Drikkvannsmagasin</li> <li>Vann- og avleppsanlegg</li> <li>Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg</li> <li>Anlegg for telekommunikasjon</li> <li>øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst/sivilforsvarst</li> <li>Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass</li> <li>Forts..</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kulturminne(*)</li> <li>Fiskebruk</li> <li>Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjeen</li> <li>Naturvernområde (på land)</li> <li>Naturvernområde i sje og vassdrag</li> <li>Klimaveronsone</li> <li>Område for steinbrudd og masseuttak</li> <li>Andre områder for vesentlige terrengingrep</li> <li>Område for reindrift</li> <li>Pelsdyranlegg</li> <li>Handelsgartneri</li> <li>Område for særskilte anlegg</li> <li>Taubane</li> <li>Fornylsespark</li> <li>Område for vindkraft</li> <li>Annet spesialområde</li> <li>FELLESOMRÅDER</li> <li>Felles avkjørsel</li> <li>Felles adkomst(*)</li> <li>Felles gangareal</li> <li>Felles parkeringsplass</li> <li>Felles lekeareal for barn</li> <li>Felles gårdplass</li> <li>Fellesareal for garasjer</li> <li>Felles grøntareal</li> <li>Annet fellesareal for flere eiendommer</li> <li>KOMBINERTE FORMÅL</li> <li>Bolig/Forretning</li> <li>Bolig/Forretning/Kontor</li> <li>Bolig/Kontor</li> <li>Bolig/Offentlig</li> <li>Forretning/Kontor</li> <li>Forretning/Kontor/Industri</li> <li>Forretning/Industri</li> <li>Forretning/Kontor/Offentlig</li> <li>Forretning/Offentlig</li> <li>Kontor/Industri</li> <li>Kontor/Offentlig</li> <li>Kontor/Bensinstasjon</li> <li>Offentlig/Almennyttig</li> <li>Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)</li> <li>Annet kombinert formål</li> <li>Unyansert formål (kun for eldre planer)</li> <li>Reguleringsplaner</li> <li>Vannflater</li> <li>Vannflater</li> <li>Planer for reguleringer under arbeid</li> </ul>
---	--	--	---





## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 4 ▼
Adresse:	Arne Stangebyes gate 15A ▼		
Areal:	ca. 443.1	m <sup>2</sup> *	
Antall boenheter:	1		

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

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 310 - Ras- og skredfare, H310 410 - Krav vedr. infrastr., H410 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 145 Apenesfjellet NB: Sjekk ut §7 i reg. best til plan nr. 561 P-hus i Apenesfjellet.	<b>Formål:</b> 110 - Boliger 400 - Offentlig friområde	<b>Godkjent/vedtatt:</b> august 19, 1981
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Regbest145_130.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelrapporten

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 tettbygde strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 26.09.2024

Plan nr.: 145

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR APENESFJELLET, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

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

Stadfestet : 19. august 1981

Fylkesmannen i Østfold

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/64/0/4, Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD

**Risiko**

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

**Vær oppmerksom på**

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.09.2024	Vær oppmerksom
Kvikkleire	30.09.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.09.2024	Vær oppmerksom

**Ikke oppdaget på eiendommen**

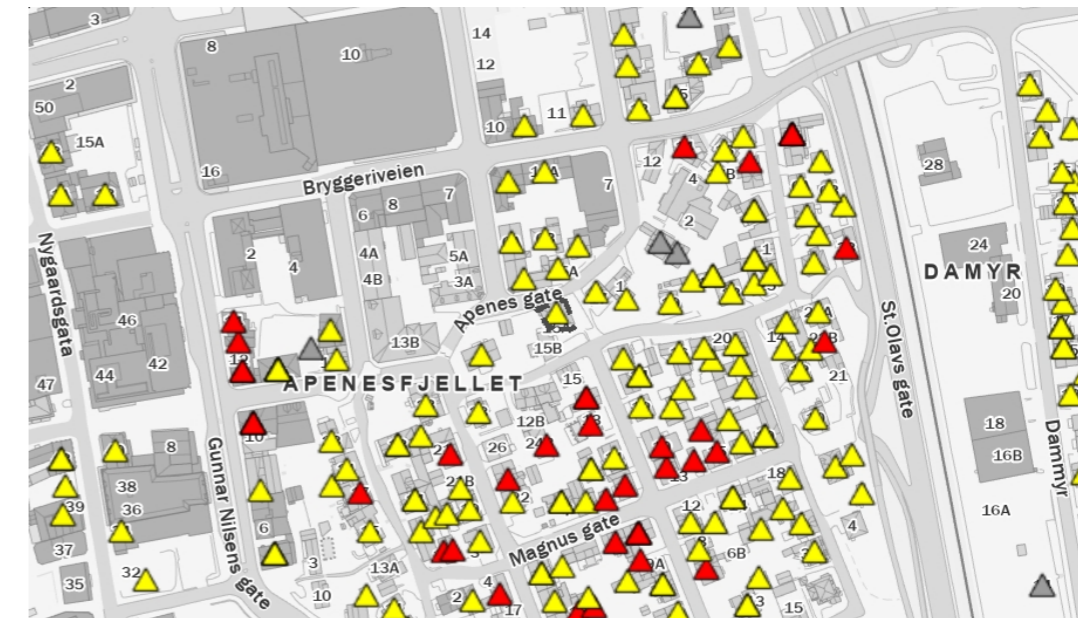
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.2 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	144.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	2.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.8 km
Flomfaresoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.13 km
Forurenset grunn	30.09.2024	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.3 km
Skredfasesoner	30.09.2024	Ikke funnet	103.8 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.31 km
Støysoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.04 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.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	30.09.2024	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

- Ruin eller fjernet objekt
- Annet SEFRAK-bygg
- Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

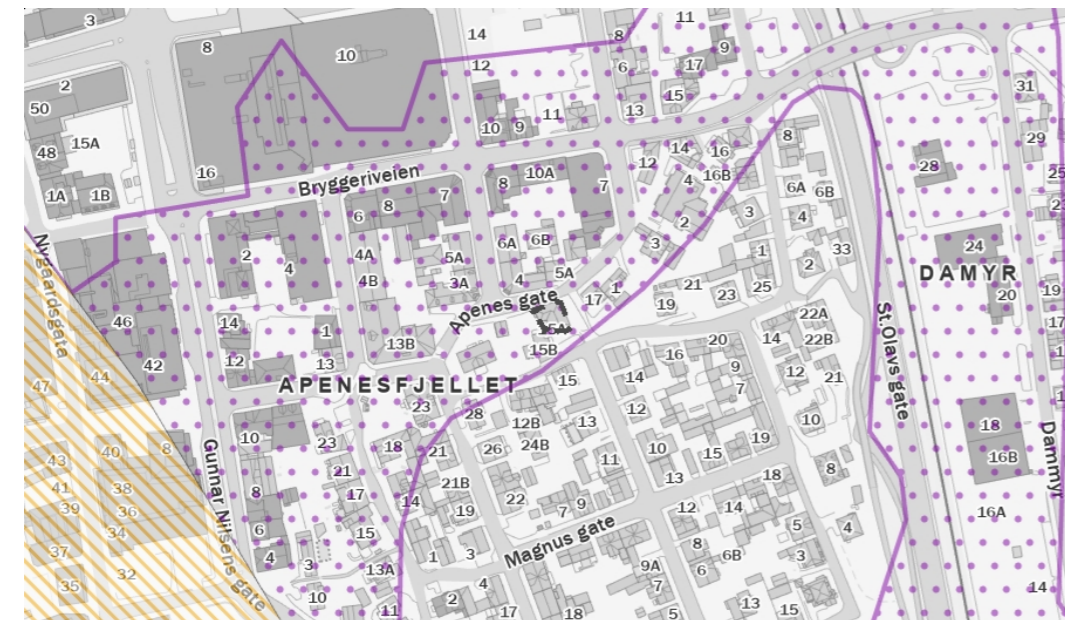
Datasettet blir ikke oppdatert og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren



### Kvikkleire

Sist sjekket:	30.09.2024			
Aktsomhetsområde 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

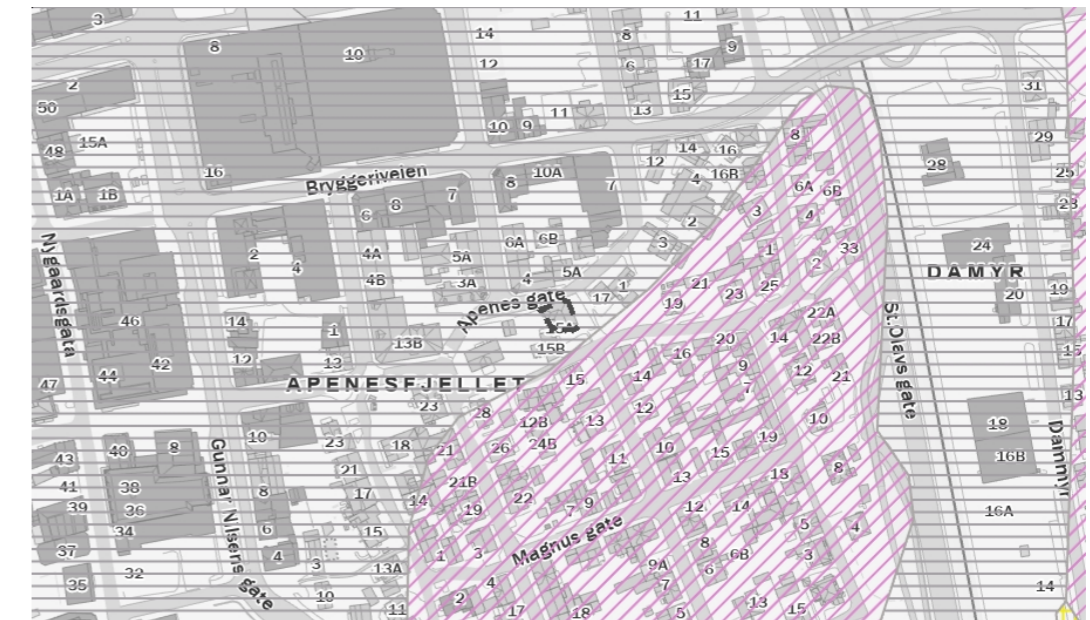
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemasser for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemasser, 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:	30.09.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



#### Tegnforklaring

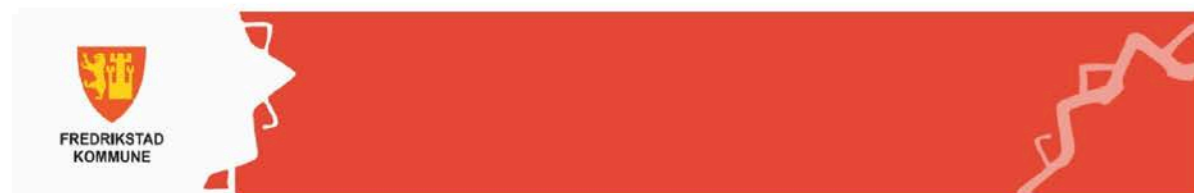
- Usikker aktsomhet
- Middels til lav aktsomhet
- Høy aktsomhet
- Særlig høy aktsomhet

#### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/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)





## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 20. september 2024

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

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 300 Bruksnr.: 64 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 4

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 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

**Kommunen fornyet vann og avløpsledninger i området ca 2004. Huseierne fikk da pålegg om å oppgradere sine private stikkledninger. Dette huset ble antagelig glemt. Det ser ut som om avløpsledningen er av betong. Saken kan bli tatt opp igjen.**

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

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

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

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



Byggmester Kjetil A Asbjørnsen AS

Produksjonsveien 5  
1618 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2008/10670-13-140352/2011-TRBM	300/64	06.12.2011

**Ferdigattest**  
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### Delegert vedtak

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.  
2097/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 07.11.2011/06.12.2011 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Arne Stangebyes gate 15a  
Gnr. 300 Bnr. 64

Arbeidets art: Bruksendring/ending.

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

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

Med hilsen

*Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift*

Lasse Henriksen  
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen  
overingeniør

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

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



**Søknad om ferdigattest**

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnr.  
2008/10670-10-+

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	300	64		4		
Adresse						Kommune
Arne stangebyes gate 15A						FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postnr.				Poststed		
1607				FREDRIKSTAD		

<b>Ferdigattest</b>		FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.	
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager.	Dato		
Type arbeider		-7 NOV. 2011	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato	14.11.2011	

**Oppdatert dokumentasjon**  
Er det foretatt ikke søknadspåtliggende endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?  
 Ja  Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

**Sluttrapport for avfall**  
Sluttrapport av \_\_\_\_\_ vedlegges søknaden  
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input type="checkbox"/> Luftoppvarming
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radioator	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input checked="" type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Annet
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input checked="" type="checkbox"/> Elektriske panelovner	
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme			<input type="checkbox"/> Ikke relevant

**Erklæring**  
 Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Avfallsplan og sluttrapport	K	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrifter	
<b>Ansvarlig søker for tiltaket</b> (for tiltak etter pbl § 20-1)	<b>Tiltakshaver</b> (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)
Foretak KETIL ANDRE ASBJØRNSEN	Navn
Kontaktperson Ketil Asbjørnsen	Kontaktperson
Telefon	Telefon
Mobiltelefon 90646437	Mobiltelefon
E-post	E-post
Dato 04.11.2011	Dato
Underskrift <i>Ketil A Asbjørnsen</i>	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver KETIL ASBJØRNSEN	Gjentas med blokkbokstaver



Byggm Ketil A Asbjørnsen AS

Produksjonsveien 5  
1618 FREDRIKSTAD

Deres referanse      Vår referanse      Klassering      Dato  
2008/10670-10-48064/2010-TRBM      300/64      20.04.2010

**Midlertidig brukstillatelse**

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

**Delegert vedtak**

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.  
551/10

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 26.03.2010/19.04.2010 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Arne Stangebyes gate 15  
Gnr. 300      Bnr. 64

Arbeidets art: Bruksendring/ending.

Brukstillatelsen gjelder for leiligheter i 1. etasje – leilighet nr 1 og 2.

I følge kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert følgende gjenstående arbeider:

- Mindre arbeider på kjøkken og bad i leilighet nr 1.

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 23.03.2010.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med nielsen

Lasse Henriksen  
regulerings- og byggesaksjef

Trond Berg Mathisen  
overingeniør



## Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	300	64				
Adresse Arne stangebyes gate 15			Postnr 1607	Poststed Fredrikstad.		

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)  
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)  
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

### Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.2010

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for  
 Leilighet nr 1 og 2 er ferdig for innflyttelse.D.v.s hele 1 etasjen.  
 Hoved etasje 1  
 Leilighet 01 og 02  
 Seksjon 002

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Leilighet nr 1 har noen mangler på kjøkken og bad	23.03.2010	
Leilighet nr 3, 4 og 5 mangler overflate behandling,	01.06.2010	
Trapp opp til leilighet nr 3,4 og 5 mangler rekkverk.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.2010.

Energiforsyning	
Oppvarming	Energikilde
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi <input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver  
BYGGMESTER KETIL A ASBJØRNSEN AS

Dato Underskrift  
23.03.2010 *Ketil A Asbjørnsen*

Gjentas med blokkbokstaver  
Ketil A Asbjørnsen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
KOMMUNEARKIVET

SAKSNR. 2008/10670 LØPENR. 39304/2010

KLASSER NR. 300/64 42

26 MARS 2010

Side 1 av 1

ASB 9.15A



JAL EIENDOMSMEGLING AS  
VEIRIK ROTEGÅRD RØNNING  
PB 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1111240128  
Vår referanse: 3586399/24939456  
Bestilling: C3 2024-09-18 (4) 109

Dato  
18.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 369013 Embete: 200 Registrert: 13.5.2011 Rettsstiftelse: RESEK/DELING AV SEKSJON

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3107 FREDRIKSTAD Gnr. 300 Bnr. 64 Fnr. 0 Snr. 2

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



### Melding til tinglysning

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601081418  
Vedlegg: Ja

#### Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 973871714  
Navn GEODATAAVDELINGEN

Adresse Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

#### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 040981  
Navn JOHANSEN CHRISTINE S  
200373  
991587241  
Bruksenhetsnavn KNUTSEN THOMAS  
GA - EIENDOM AS

Adresse ARNE STANGEBYES GATE 15 B, 1607 FREDRIKSTAD  
Bruksenhetsnavn ARNE STANGEBYES GATE 15 B, 1607 FREDRIKSTAD  
Nesveien 37, 1666 ROLVSØY

#### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0106  
Gnr 300  
Bnr 64

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 369013 Tinglyst: 13.05.2011  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

29.04.2011 08.34

Retturneres etter tinglysning til

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
Postboks 1405  
1602 FREDRIKSTAD  
Org nr: 973871714

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

### Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering (stryk det som ikke passer)

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0106	Fredrikstad	300	64

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>	
991587241	GA-EIENDOM A/S	1/1	
<del>201737340538</del>	<del>Thomas Kræber</del>	<del>1/4</del>	
<del>04098130263</del>	<del>Christine Johansen</del>	<del>2/4</del>	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>								
1	B	114		13				25				37				49			
2	B	55	B	14				26				38				50			
3	B	56	B	15				27				39				51			
4	B	52	B	16				28				40				52			
5	B	53	B	17				29				41				53			
6	B	84	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 414								= nevner: 414											

4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>  
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.

S nr. 1 er uforandret  
S nr. 2 reseksjoneres til 5 boligseksjoner

**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 bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

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

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

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

**7. Underskrifter**

Sted, dato Fredrikstad 11/2-10 Fr.stad 28/03-10 Fr.stad 28/3-10	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Simon Glemminge Ketil A. Asbjørnsen Thomas Knutsen Christine Johansen CHRISTINE JOHANSEN	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) GA-EIENDOM A/S → SIMON GLEMINGE → KETIL A. ASBJØRNSEN → THOMAS KNUTSEN
---	--	--

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering** <sup>9)</sup>

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Fredrikstad 11/2-10

Underskrift: *Simon Glemminge*  
*Ketil A. Asbjørnsen*  
Ketil A. ASBJØRNSEN

*26/04-11*  
*Thomas Knutsen → THOMAS KNUTSEN*  
*CHRISTINE S. JOHANSEN*  
*Christine S. Johansen*

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**


Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>

Tillatelsen er innlagt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
300	64		2	FREDRIKSTAD	kommune

Dato: 28/4-2011

Stempel og underskrift:  *Arvid Børn*

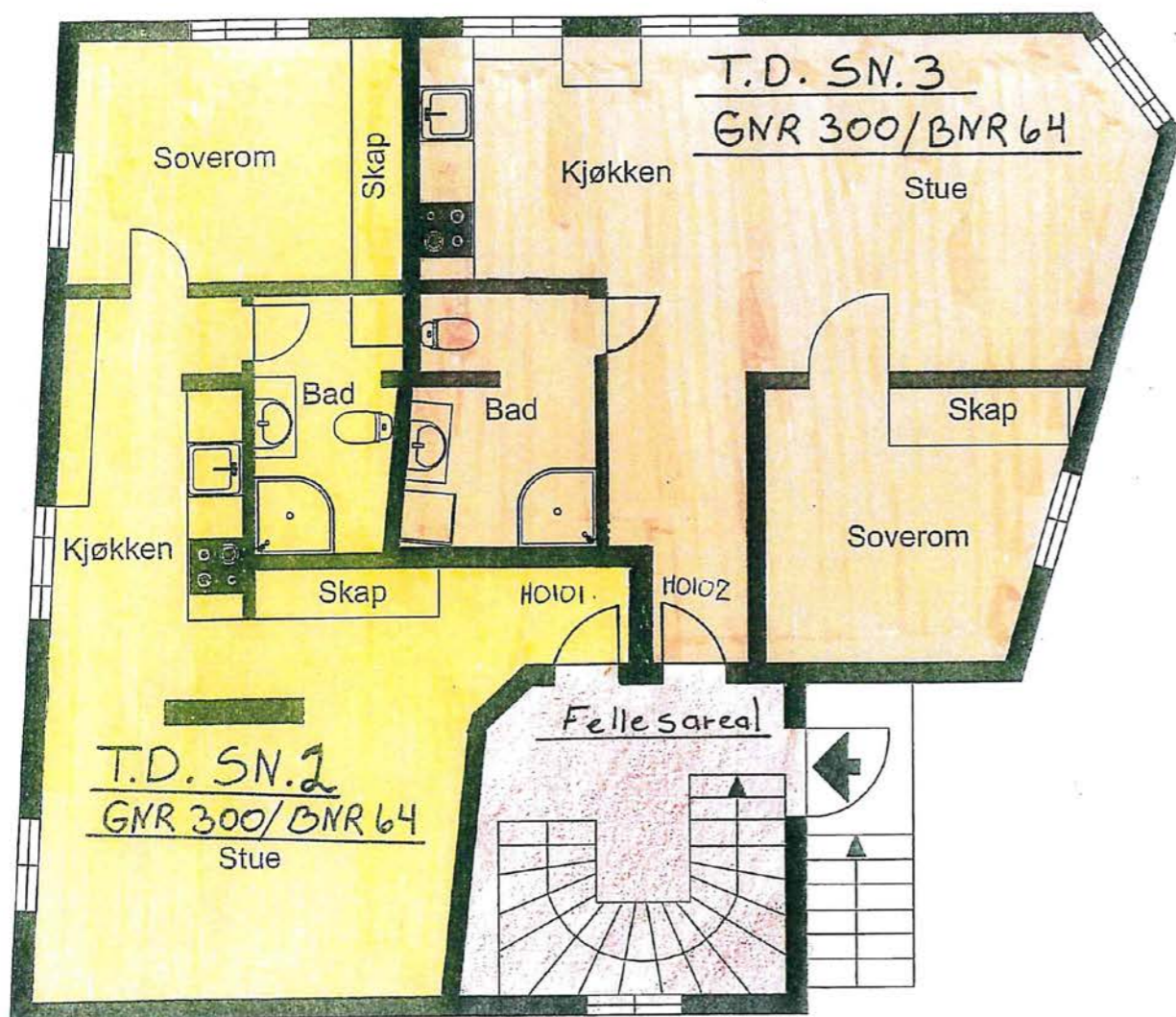
**Noter:**

- 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 tinglysingsskjema.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Følell for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 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 innlagt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenspart.



Arne Stangebyesgt 15  
G.nr 300 B.nr 64

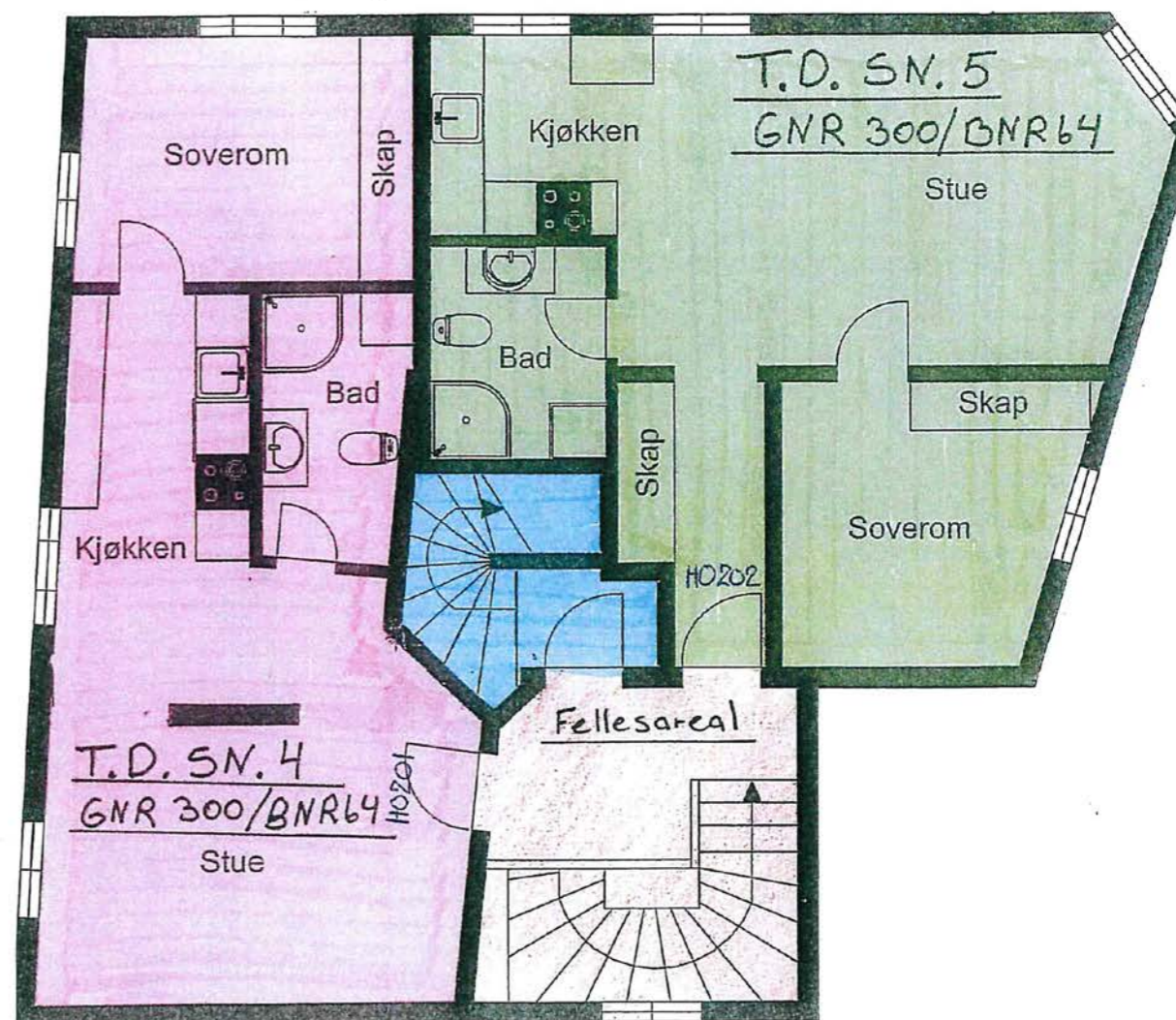
1 etasje



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noe avvik kan forekomme.

Arne Stangebyesgt 15  
G.nr 300 B.nr 64

2 etasje

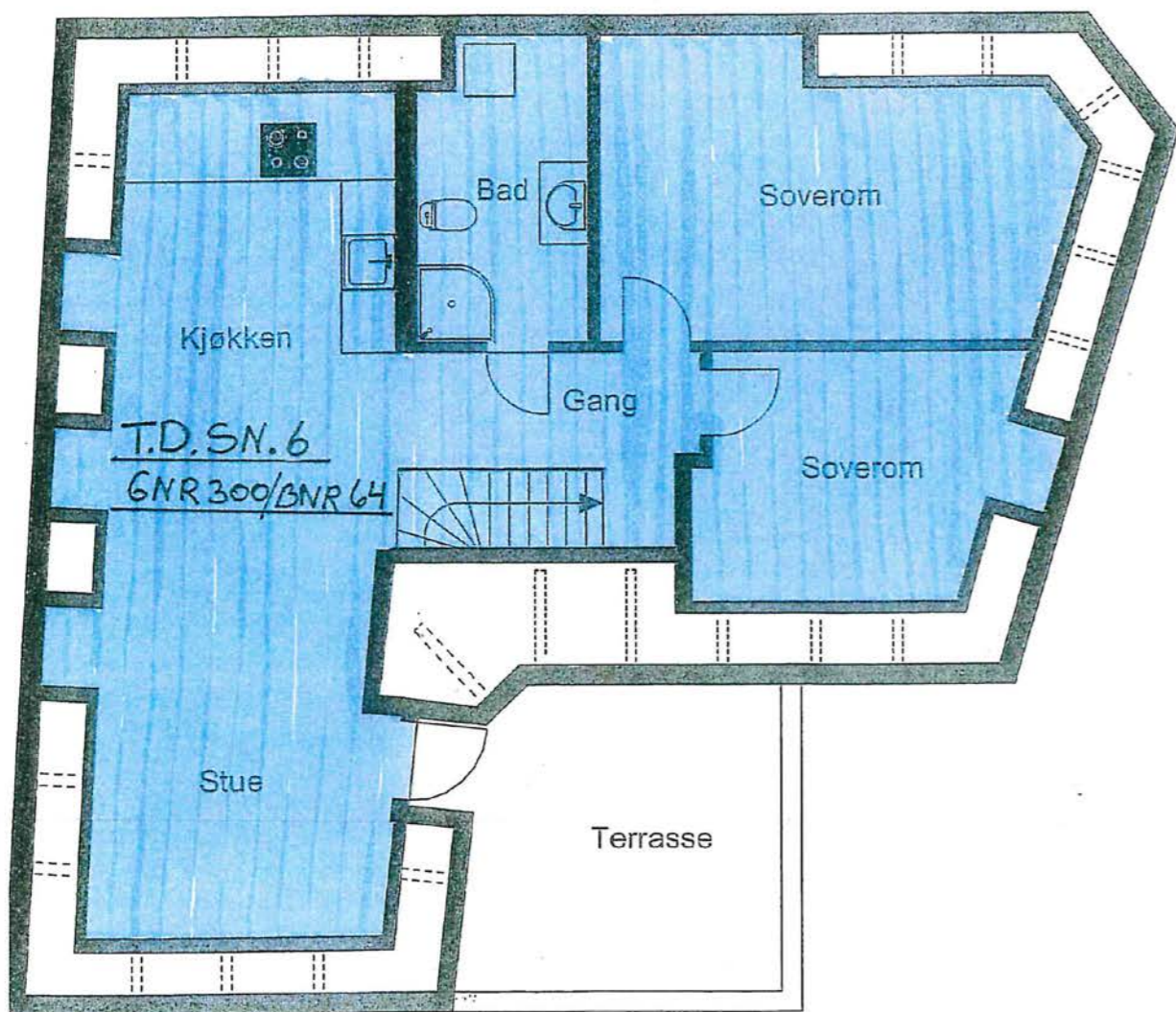


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noe avvik kan forekomme.

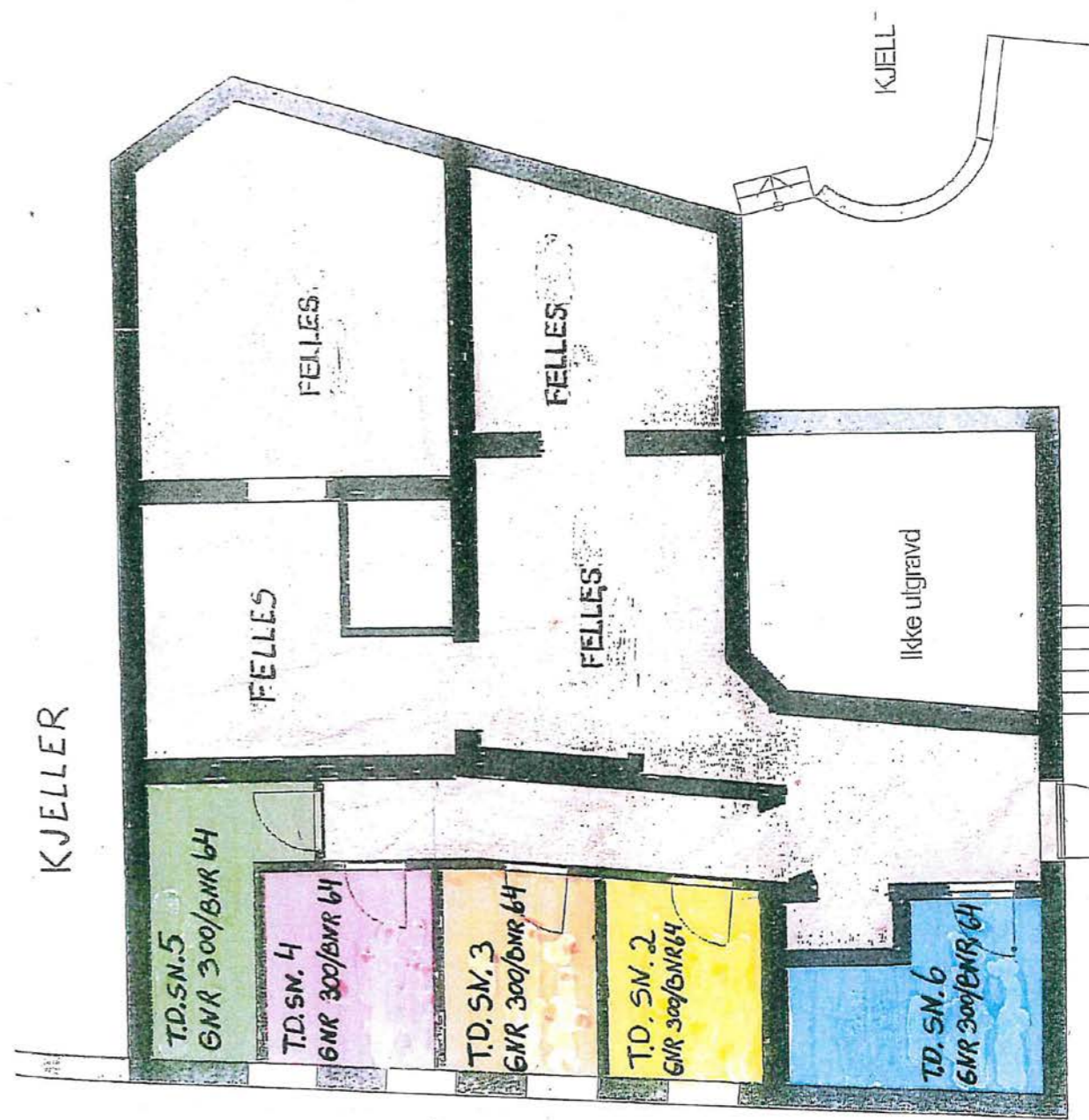


Arne Stangebyesgt 15  
Gnr 300 Bnr 64

Loft

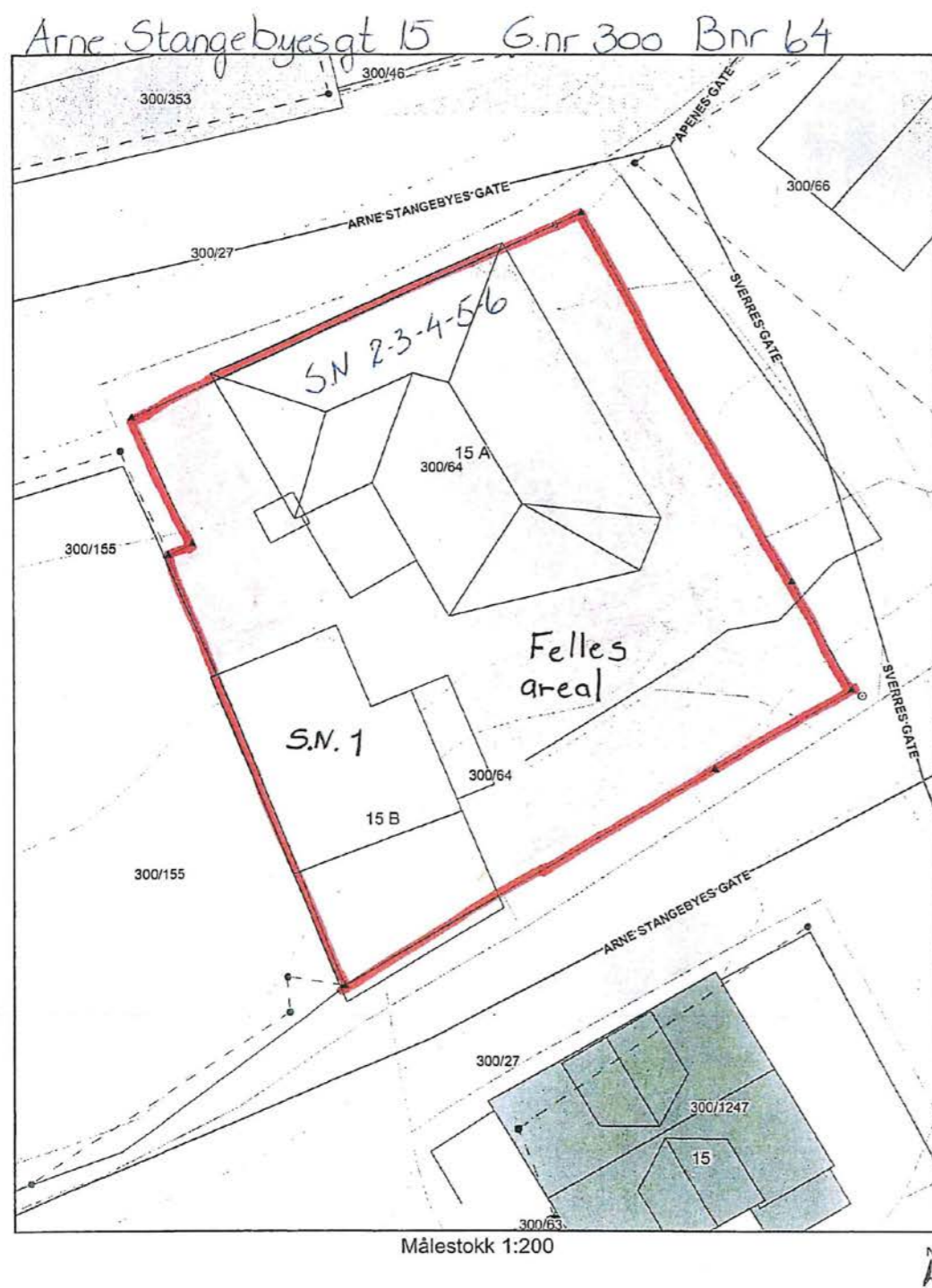


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noe avvik kan forekomme.



Arne Stangebyesgt 15  
Gnr 300 Bnr 64





Fredrikstad Kommune  
PB 1405

1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 29509006/ACHJ

Dato: 11. mai 2011

**EIENDOMMEN ARNE STANGEBYESGT 15, GNR. 300, BNR. 64, SNR. 2 I FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Viser til vårt pantedokument i overnevnte eiendom pålydende kr. 7.500.000,- og urådighet tinglyst 22.02.2010 med dagboksnummer 137068.

Som panthavere samtykker vi til reseksjonering av eiendommen.

Med vennlig hilsen  
for **Fredrikstad Eiendomsmegling AS**

  
Bjørnar Brynjildsen  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
Dir. 918 03 688





2010-02-19 Vår dato

1 () Side  
TAA Vår referanse

O.nr.

69 11 95 13 Telefon dir  
69 11 96 96 Faks  
sarpsborg@nordea.no

GA-Eiendom AS  
Nesveien 37  
1666 Rolvsøy

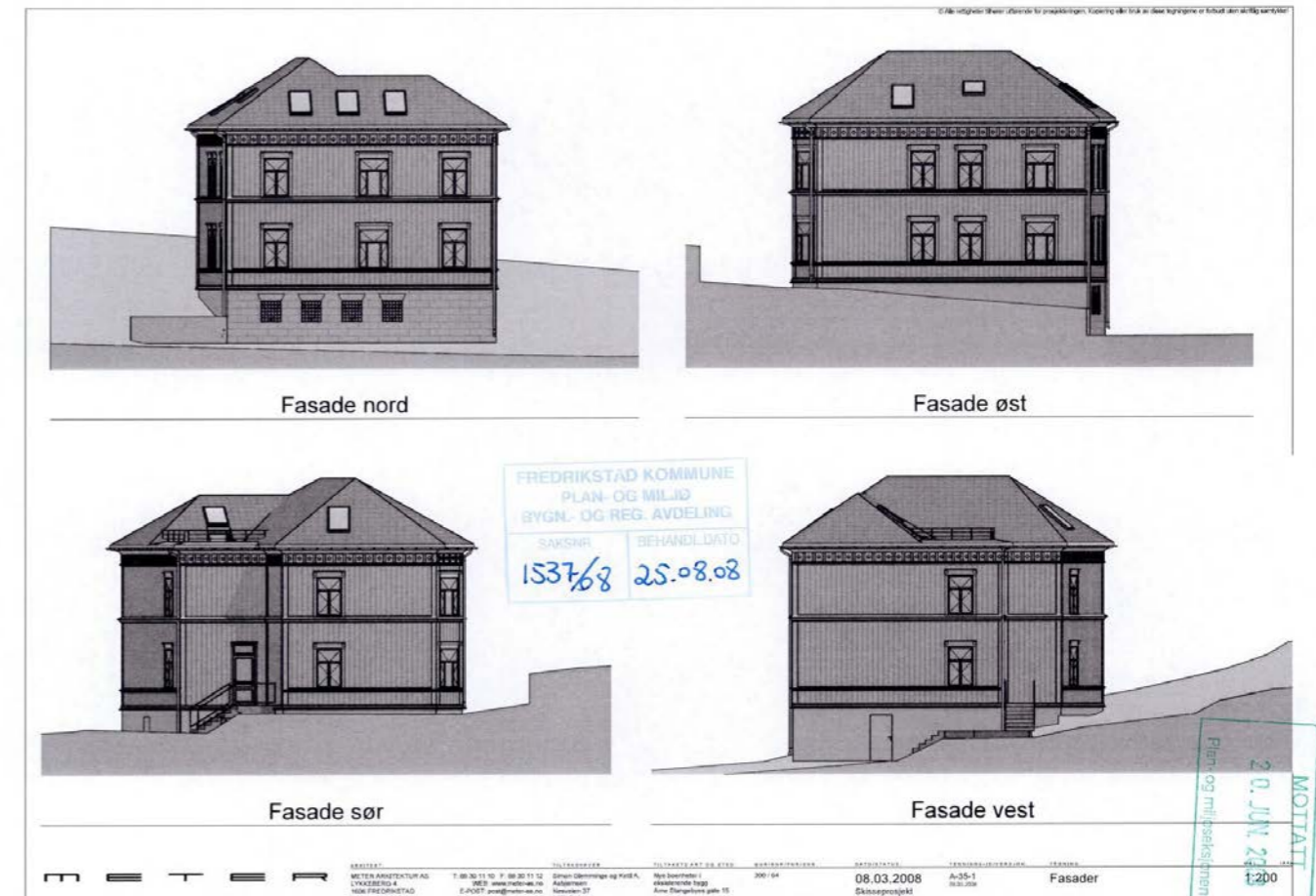
Vedr. GA-Eiendom AS - seksjonering av eiendommen gnr. 300, bnr. 64 i Fredrikstad Kommune.

Nordea Bank Norge ASA samtykker at eiendommen gnr 300, bnr 64 seksjoneres, og at våre panteretter på totalt NOK 7.000.000,- blir videreført til de nye seksjonene.

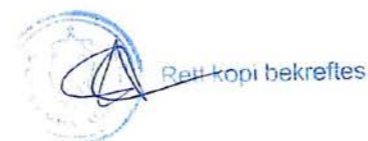
Med vennlig hilsen  
for Nordea Bank Norge ASA  
Sarpsborg

Tor-Arne Andersen  
Bedriftsrådgiver

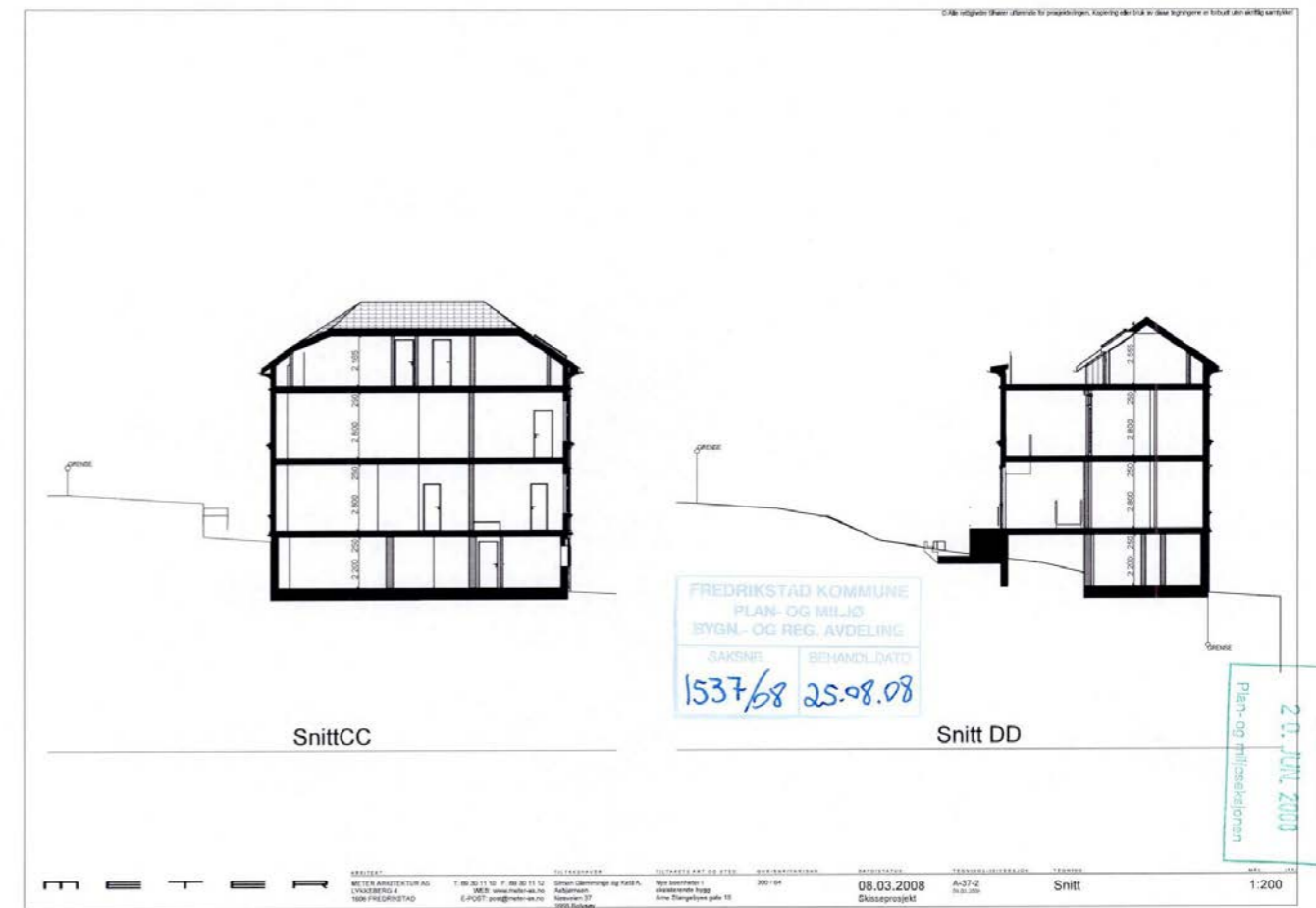
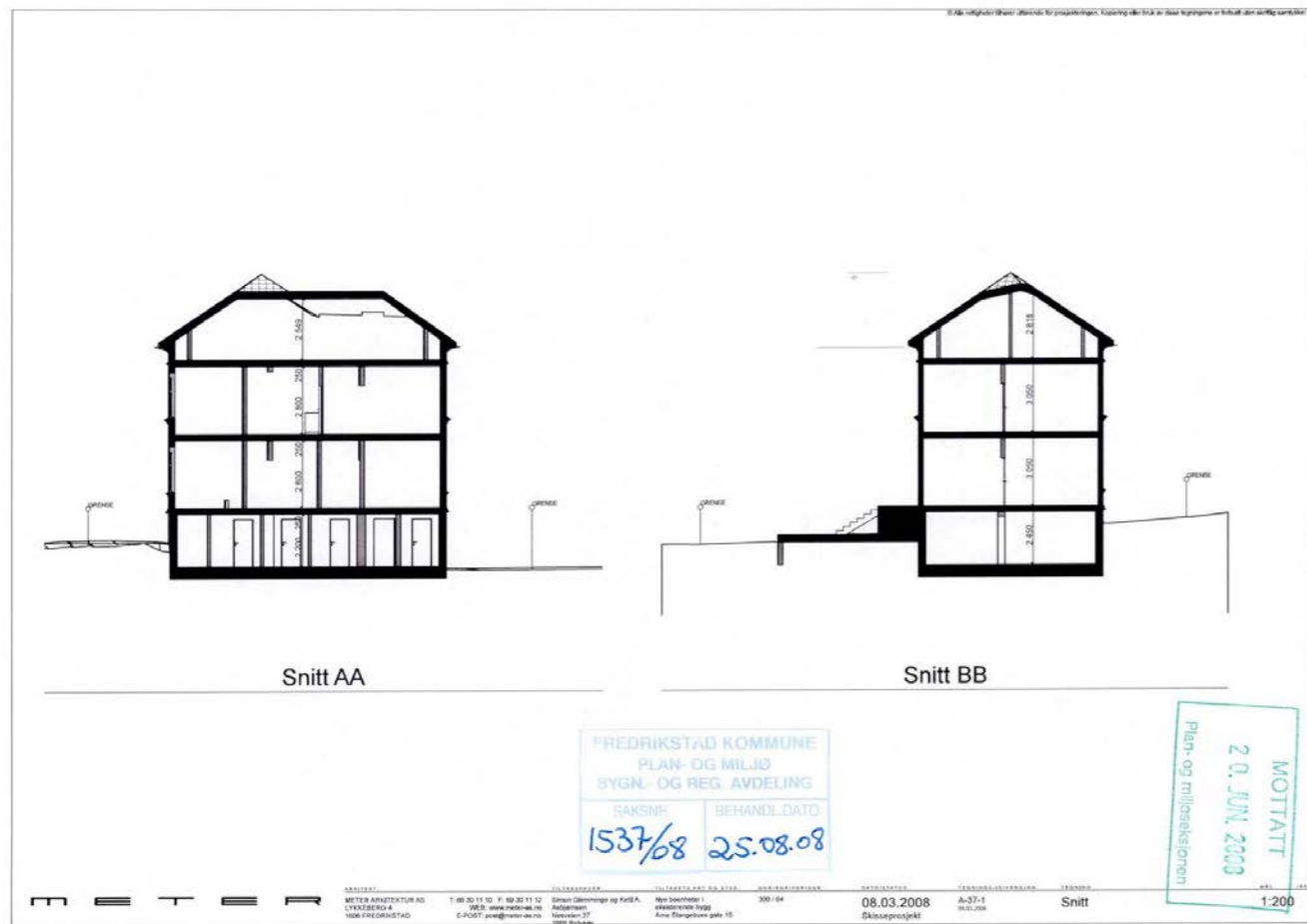
Tor-Arne Andersen  
AC 08348  
Nordea Bank Norge ASA  
Sarpsborg

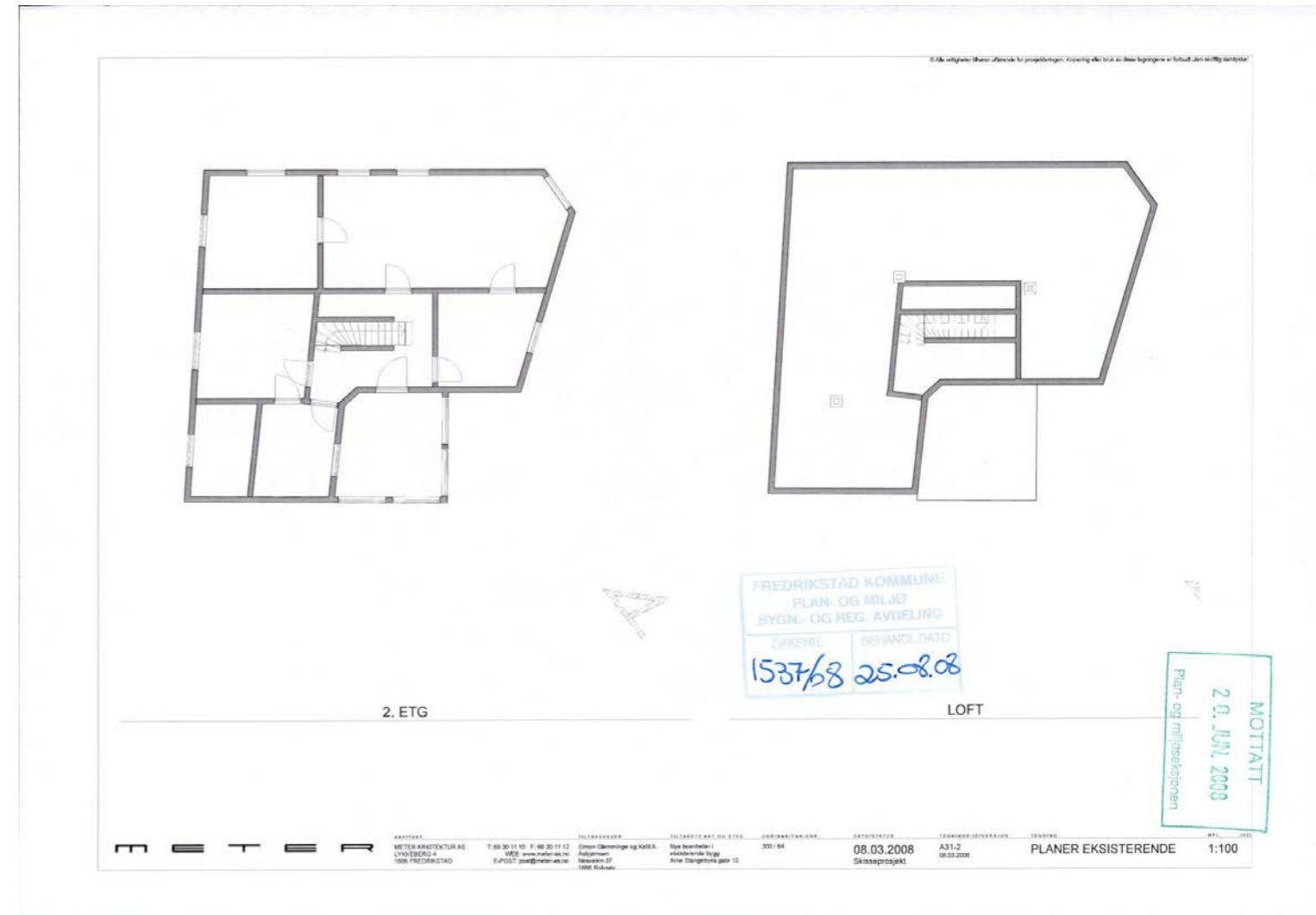
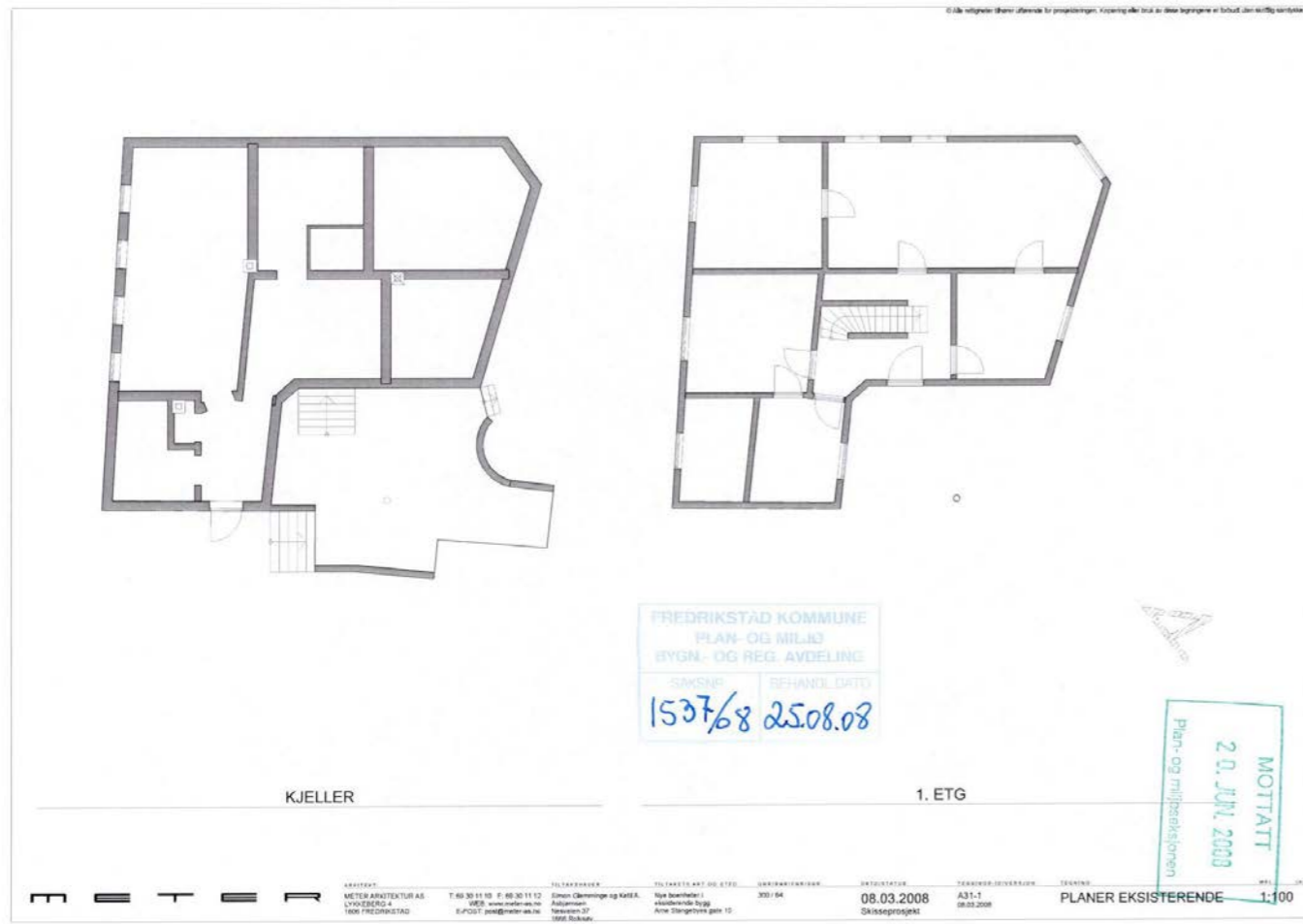


Nordea Bank Norge ASA  
Sarpsborg  
Torvet 9  
Postboks 85 1701 SARPSBORG  
www.nordea.no

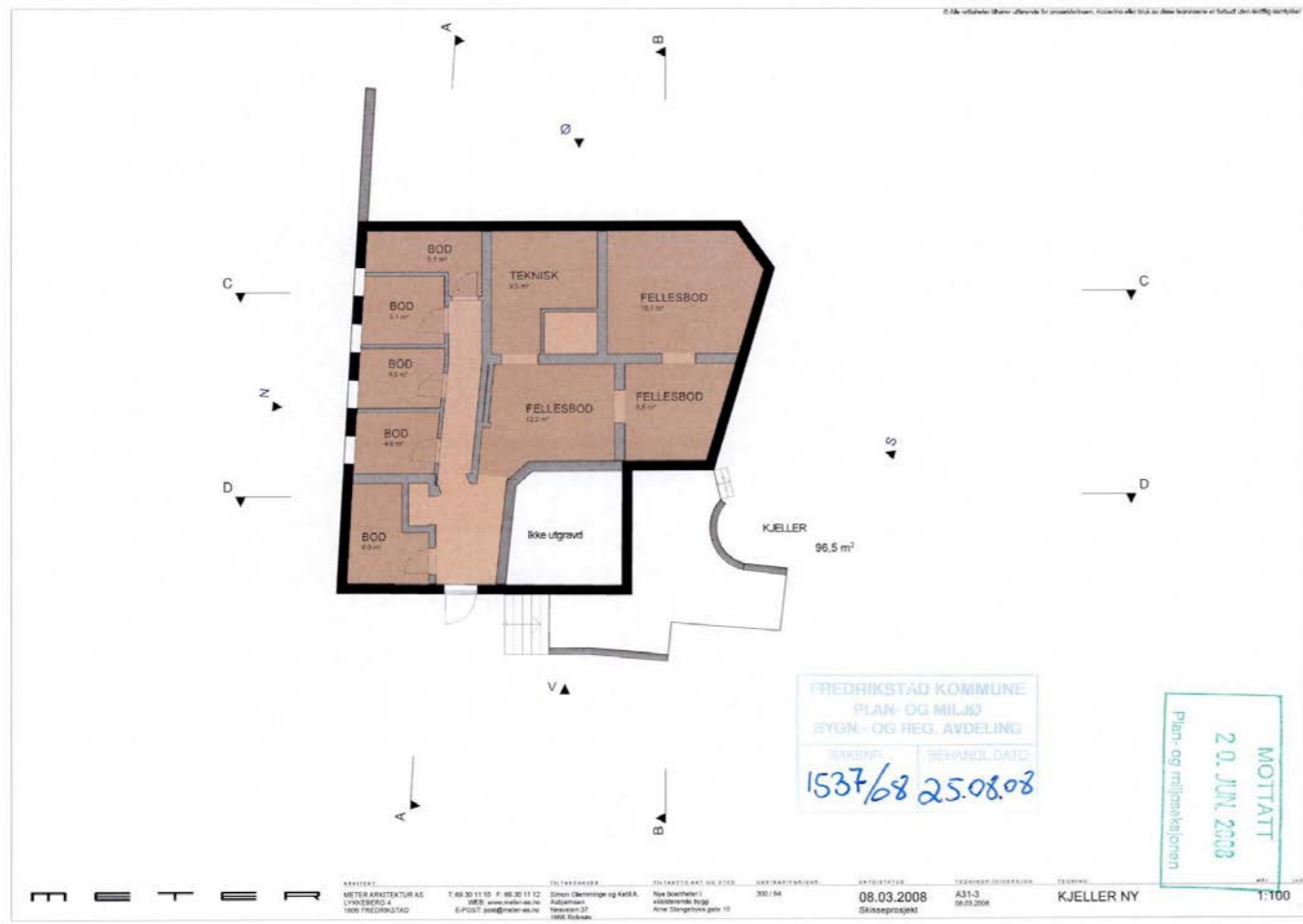


















Fasade nord

Fasade sør

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
PLAN- OG MILJØ  
BYGN- OG REG. AVDELING  
1537/08 25.08.08

MOTTATT  
20. JUNI 2008  
Plan- og miljøseksjonen

ARKIVERT: METTER ARKITEKTUR AS, LYNSBERG 4, 1908 FREDRIKSTAD  
 T: 99 30 11 10, F: 99 30 11 12, E: post@metter.no  
 TILKØPER: Sivilingeniør og KRA, ADAMANT, Hønefoss 37, 1905 Bokn  
 TILKØPERE: Høyteknologi AS, 3001 Øst, A/S, 1905 Bokn  
 DATUM: 08.03.2008, A35-3, 06.03.2008  
 PROJEKT: FASADER NY, Skisseprosjekt



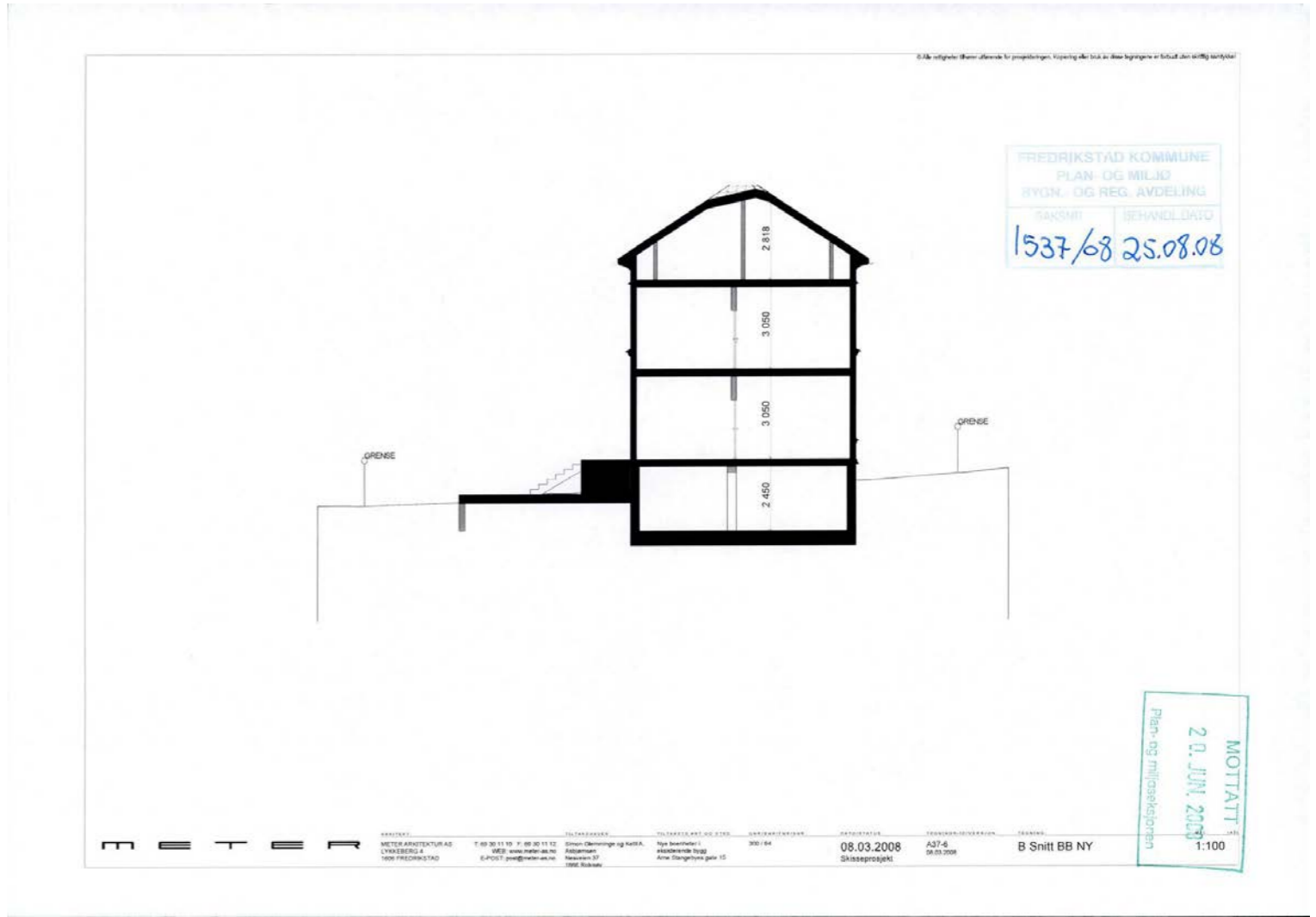
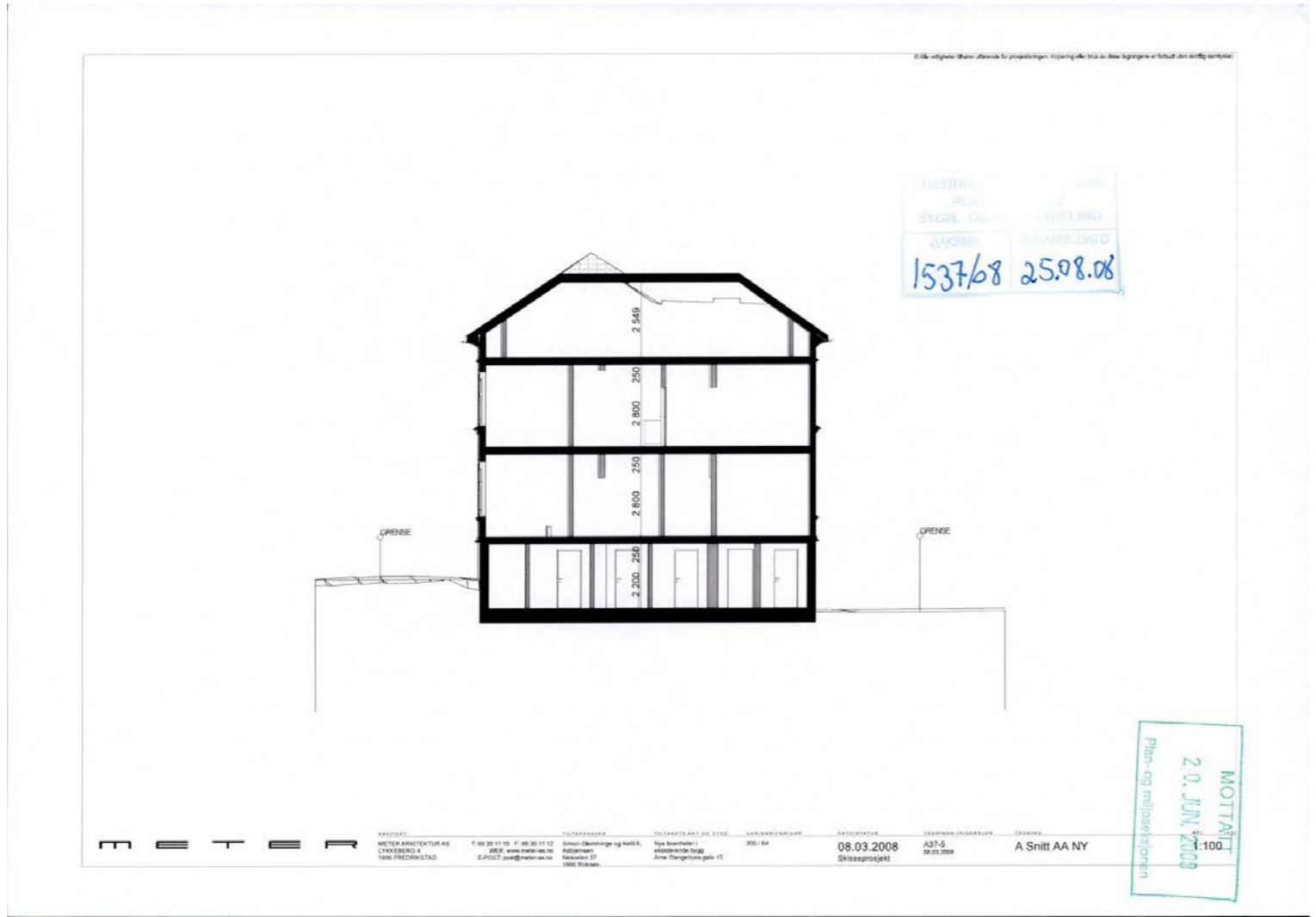
Fasade øst

Fasade vest

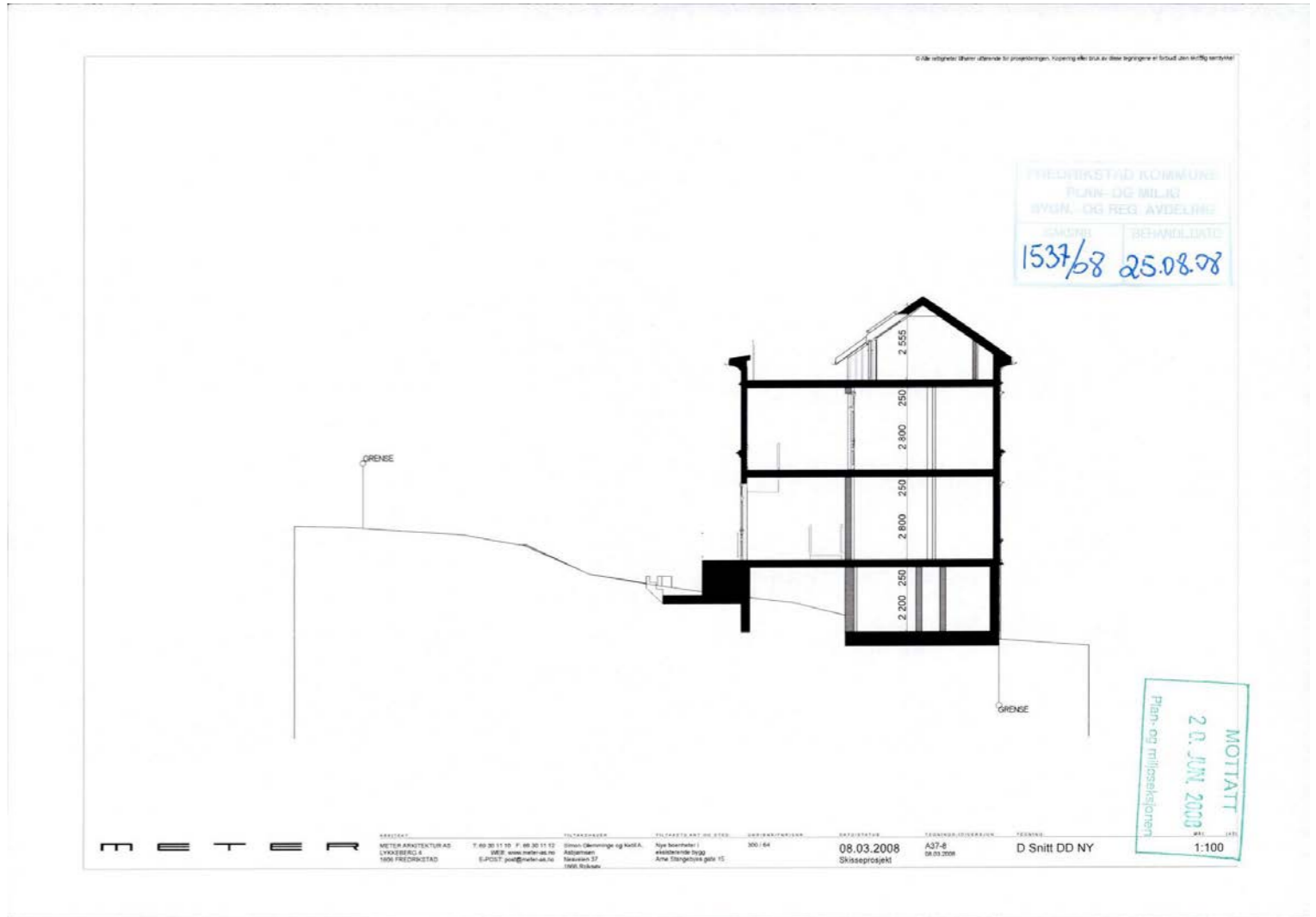
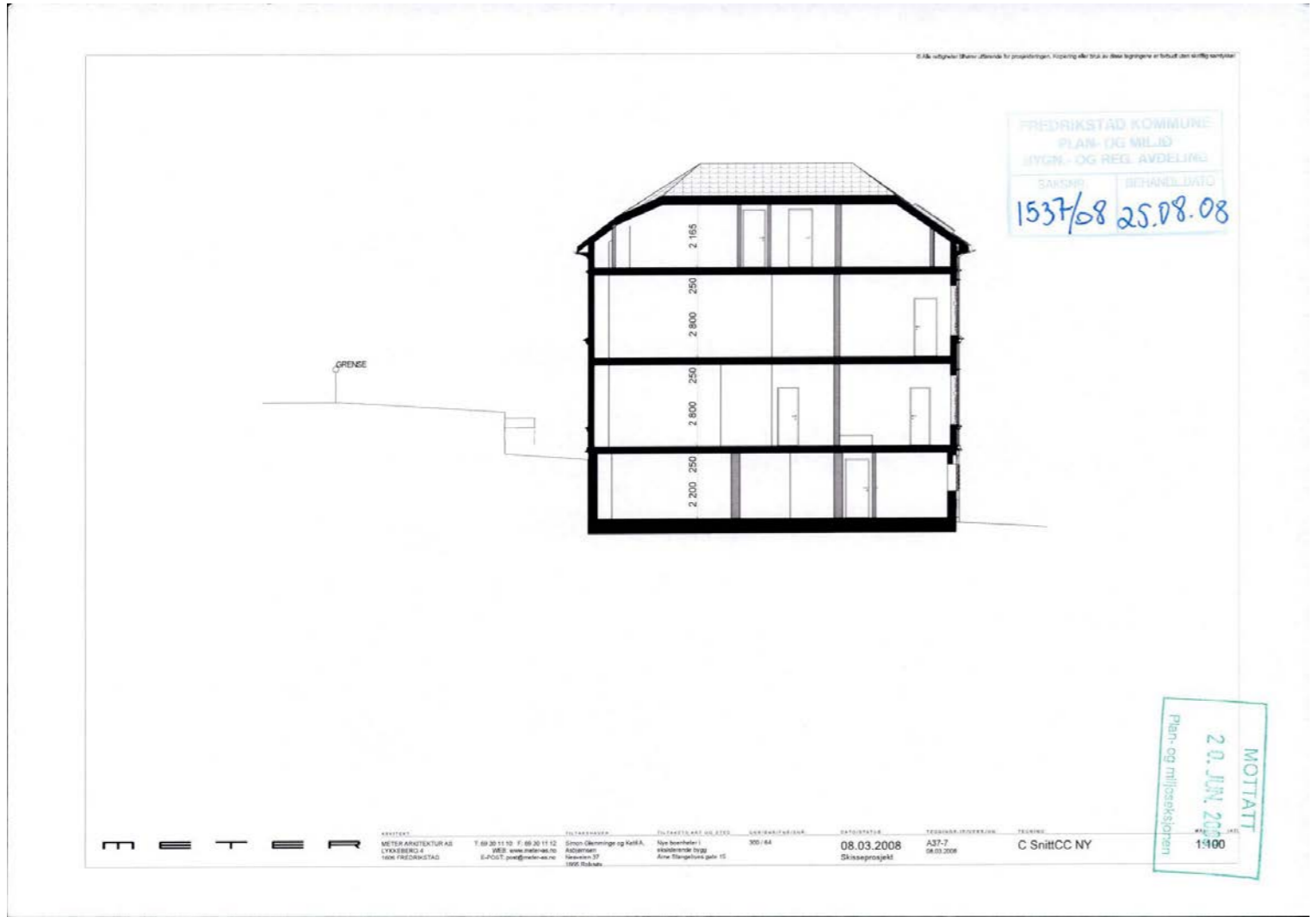
FREDRIKSTAD KOMMUNE  
PLAN- OG MILJØ  
BYGN- OG REG. AVDELING  
1537/08 25.08.08

MOTTATT  
20. JUNI 2008  
Plan- og miljøseksjonen

ARKIVERT: METTER ARKITEKTUR AS, LYNSBERG 4, 1908 FREDRIKSTAD  
 T: 99 30 11 10, F: 99 30 11 12, E: post@metter.no  
 TILKØPER: Sivilingeniør og KRA, ADAMANT, Hønefoss 37, 1905 Bokn  
 TILKØPERE: Høyteknologi AS, 3001 Øst, A/S, 1905 Bokn  
 DATUM: 08.03.2008, A35-3, 06.03.2008  
 PROJEKT: FASADER NY, Skisseprosjekt









Fasade nord

Fasade sør

~~FREDRIKSTAD KOMMUNE  
PLAN- OG MILJØ  
BYGNINGSREGULERING  
SAKSBEH. HANDELSTID~~

MOTTATT  
20. JUNI 2008  
Plan- og miljøseksjonen

**M E T E R** ARKITEKT METER ARKITEKTUR AS LYKKEBERG 4 1608 FREDRIKSTAD T: 49 30 11 00 F: 49 30 11 12 WEB: www.meter-as.no E-POST: post@meter-as.no  
Saksnummer: 08.03.2008 A35-1 08.03.2008  
TILTAKSART OG ÅR: 300/04  
Tilstand: eksisterende bygg  
Adresse: Anne Stangrokk gate 12  
FASADER EKSISTERENDE 1:100



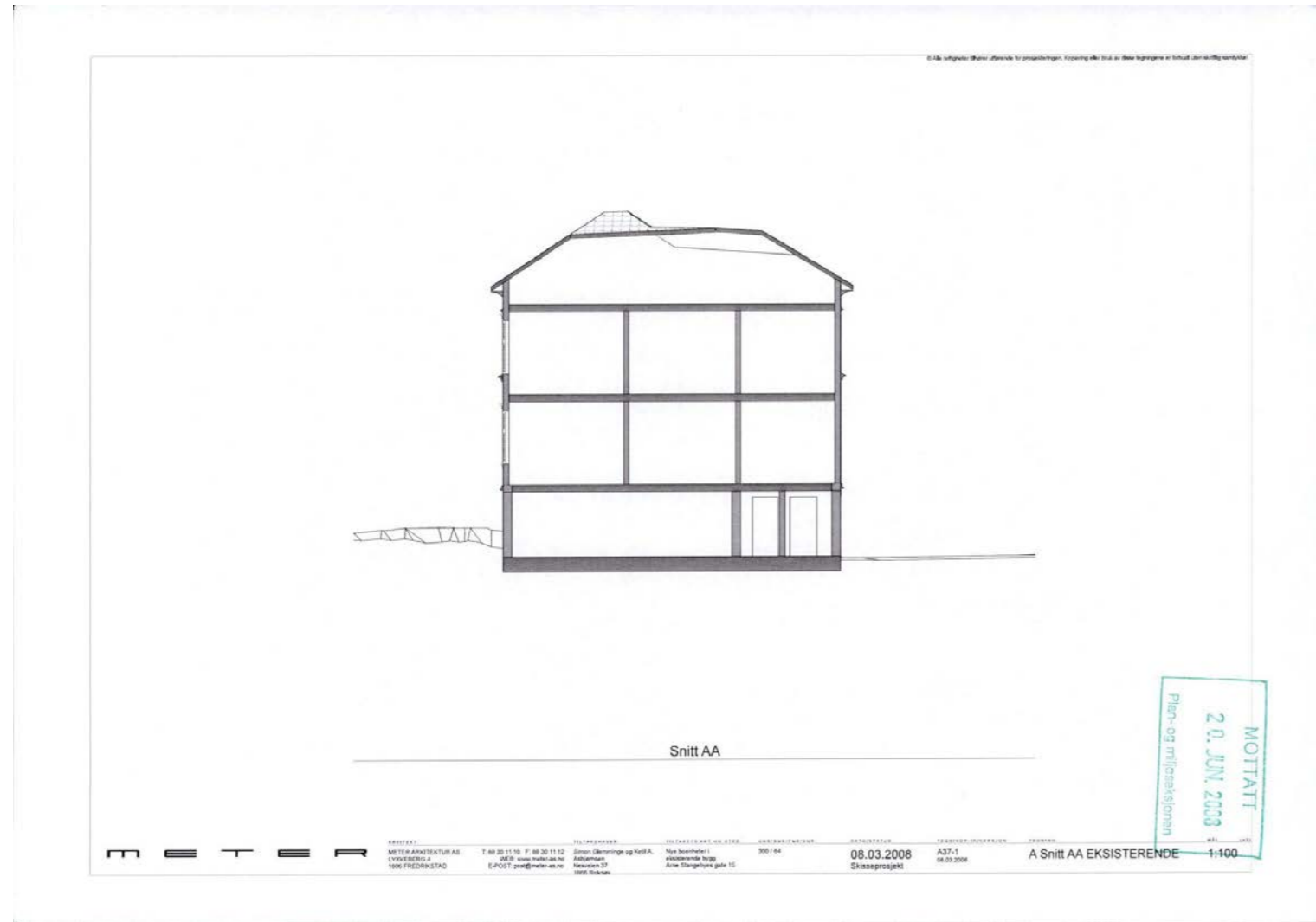
Fasade øst

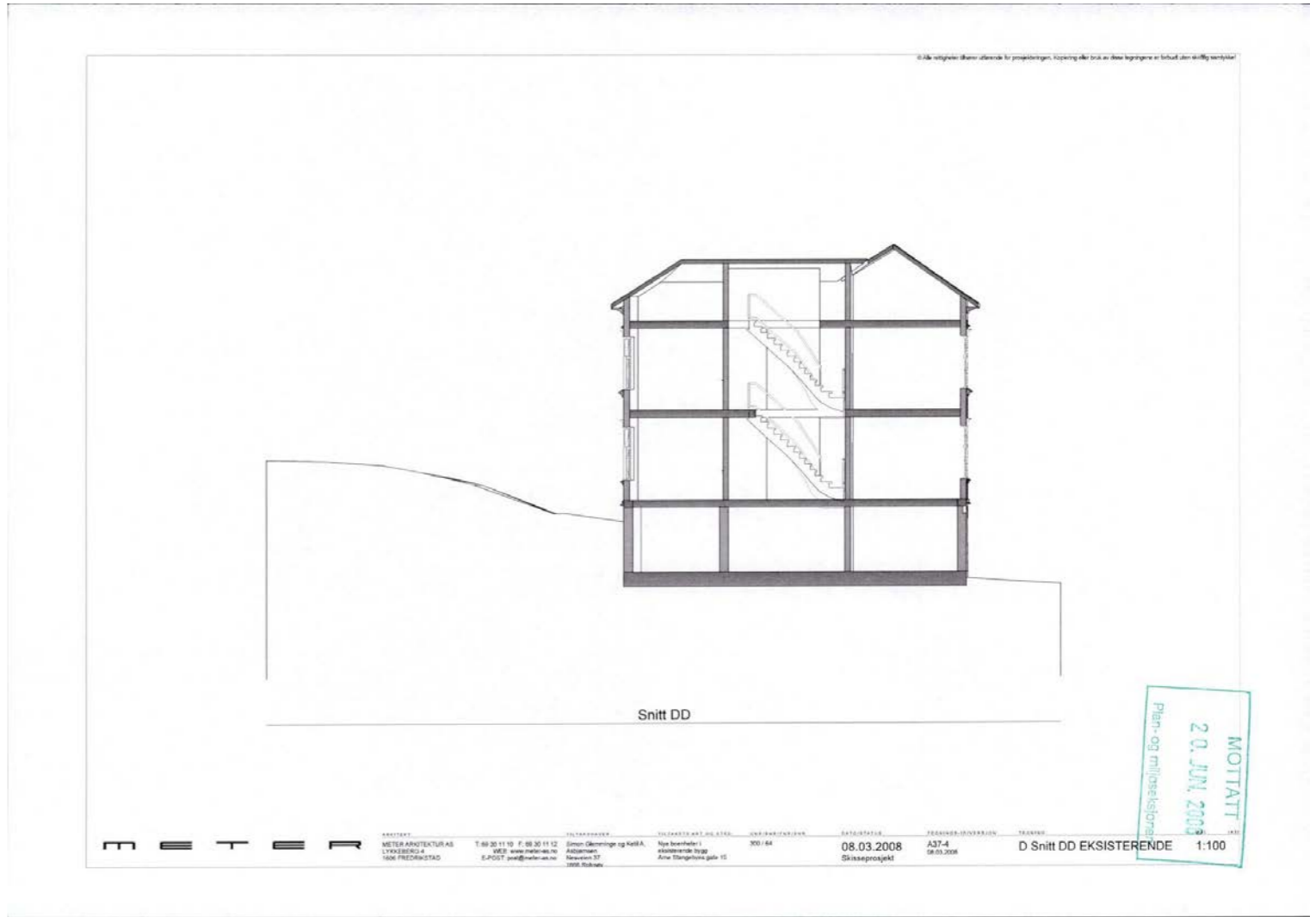
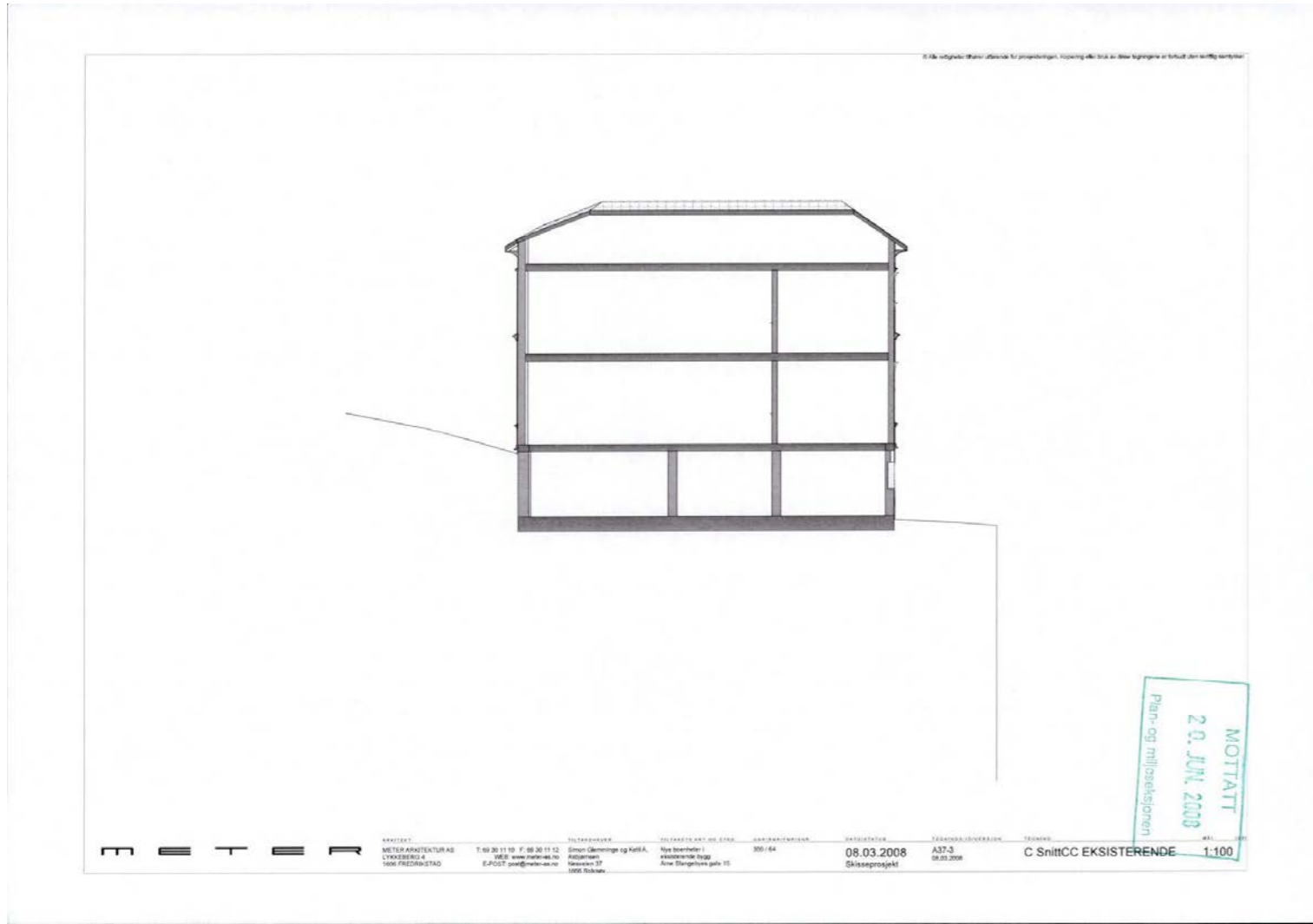
Fasade vest

MOTTATT  
20. JUNI 2008  
Plan- og miljøseksjonen

**M E T E R** ARKITEKT METER ARKITEKTUR AS LYKKEBERG 4 1608 FREDRIKSTAD T: 49 30 11 00 F: 49 30 11 12 WEB: www.meter-as.no E-POST: post@meter-as.no  
Saksnummer: 08.03.2008 A35-2 08.03.2008  
TILTAKSART OG ÅR: 300/04  
Tilstand: eksisterende bygg  
Adresse: Anne Stangrokk gate 12  
FASADER EKSISTERENDE 1:100











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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Arne Stangebyes gate 15A  
1607 FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Fredrikstad og Hvaler  
**Saksbehandler:** Eirik Rotegård Rønning

**Telefon:** 907 13 404  
**E-post:** eirik.rotegard.ronning@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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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



