



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
Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 75 990,-
Total ink omk.: Kr 3 065 990,-
Felleskostn.: Kr 1 079,-
Selger: Arom Bolig AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1889
BRA-i/BRA Total 44/49 kvm
Tomtstr.: 443.1 m²
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 skyvedørsgarderober, 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.

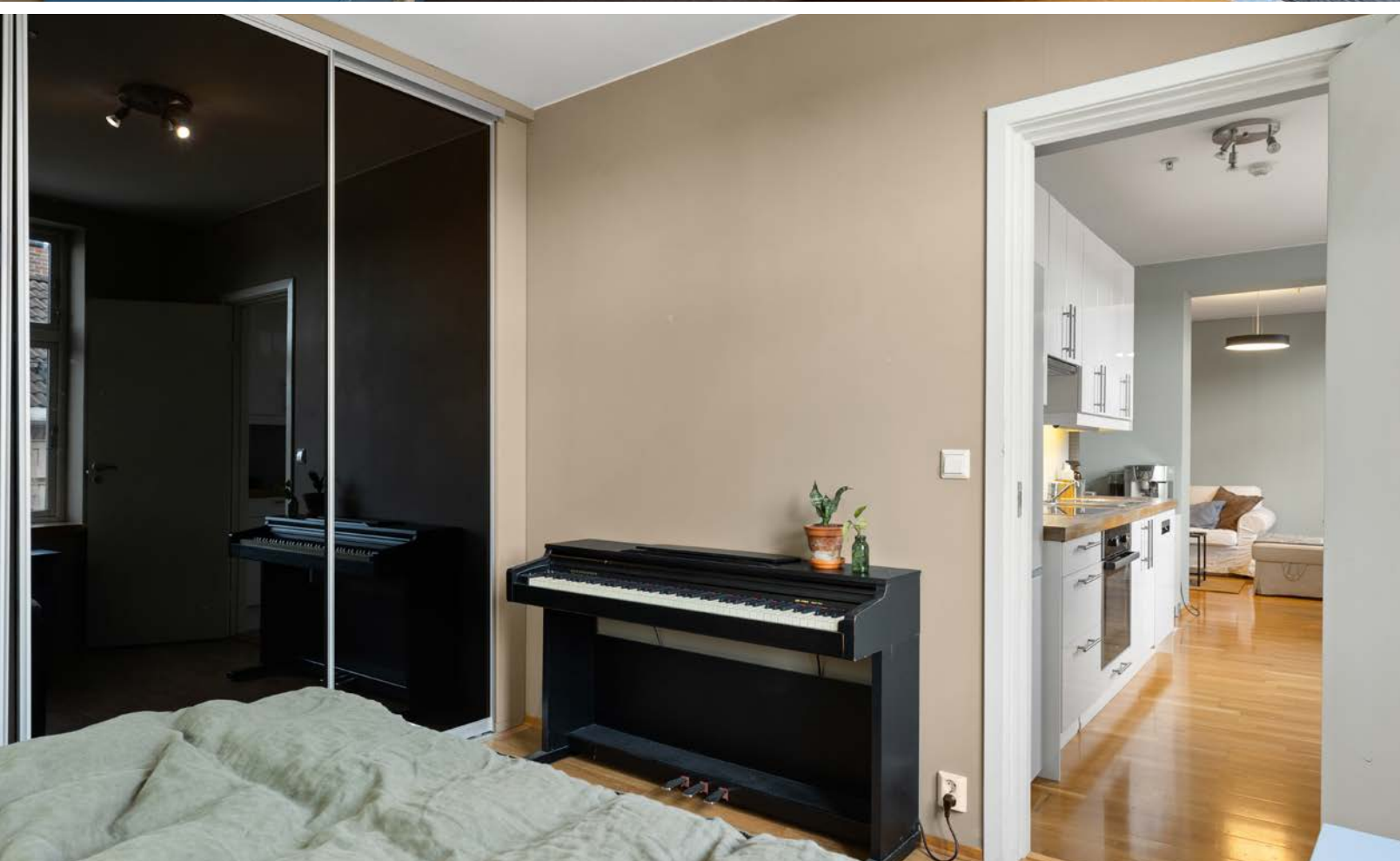


Innhold

Velkommen2
Plantegning12
Om eiendommen16
Egenerklæring25
Forbrukerinformasjon 117
Budskjema 118



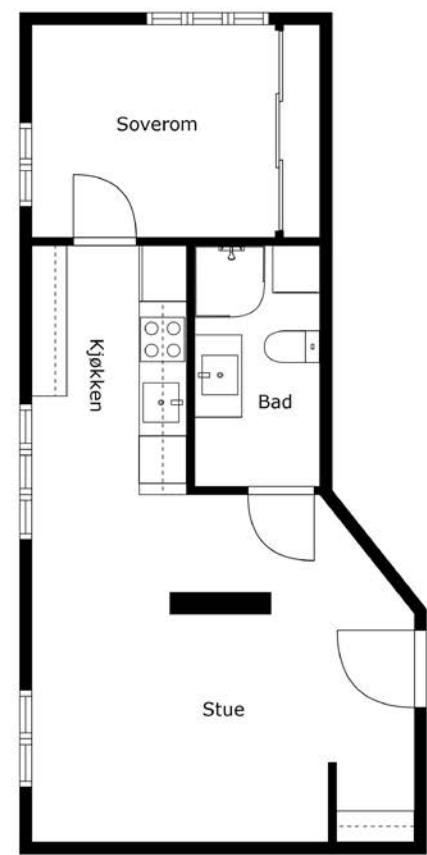






Plantegning

2. etasje



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 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller2. etasje

BRA-i: 44 m² Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom,

Soverom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

443.1 m²

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, høgs skoler, 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.

Tilleggs kommentar: 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 skap plass 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 kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Avløpsrør av plast.

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

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

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

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

Energi
Oppvarming
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 2 990 000

Kommunale avgifter
Kr 14 309

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 1 945

Eiendomsskatt år
2025

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

Kontraktsgrunnlag

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

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
74 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

75 990 (Omkostninger totalt)
86 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
89 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 065 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 076 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 079 690 (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 75 990

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

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

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.

Meglervederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke garanti/inneståelse kr 2 750,-, kommunale opplysninger kr 5 500,-, markedspakke 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler

Oppdragsnr.

1111240128

Selger 1 navn

Øyvind Wilfred Edvardsen

Gateadresse

Arne Stangebyes gate 15A

Poststed

FREDRIKSTAD

Postnr

1607

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

21

Antall måneder

04

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

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

Document reference: 1111240128

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noe fukt i ubenyttede felles arealer i kjeller.

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

Nei

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

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1111240128

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

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

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1111240128

Initialer selger: ØWE

3

27

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Wilfred Edvardsen	d85fbc487a13f0ba0bb22cf005a3188006fbd606	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>

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

25.04.2025



Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Arne Stangebyes gate 15 A, 1607
FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 300, bnr. 64, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



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

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931



Arne Stangebyes gate 15 A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 64
3107 FREDRIKSTAD

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

INNSENDIG
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
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 kjøp/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Arealer[Gå til side](#)

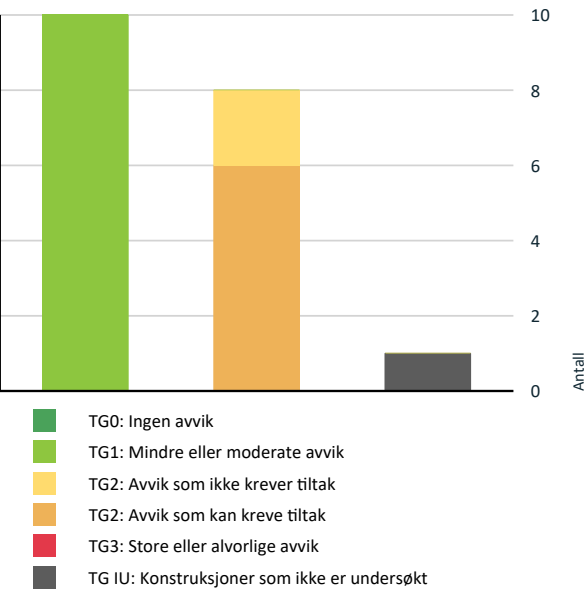
Forutsetninger og vedlegg[Gå til side](#)

Lovlighet[Gå til side](#)

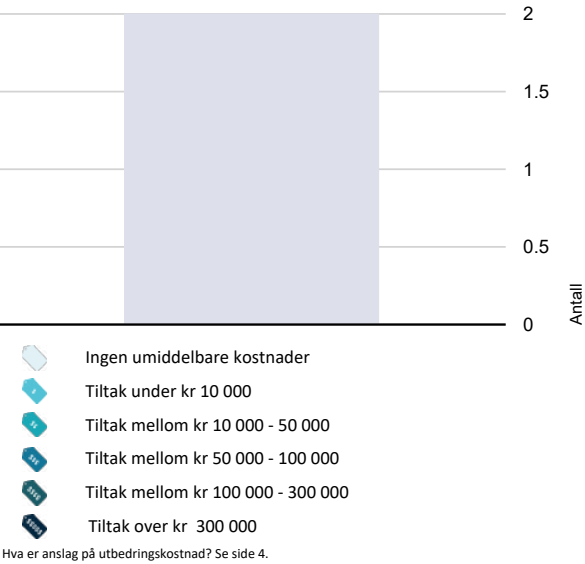
Selveierleilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Takstmannen antar at dagens bruk stemmer med tegninger ifm seksjonering/ombygging i perioden 2008-2010. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Vinduer
!	Innvendig > Overflater
!	Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
!	Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
!	Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
!	Innvendig > Radon

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.



INNENDIG

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 vegg og himling

Flis på vegg 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 med 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. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.



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 ventiler i yttervegger.

TG 1Varmtvannstank

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

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



TG 2Elektrisk 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.

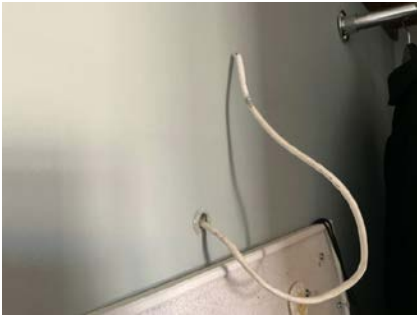
Inntak og sikringsskap

1. 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 1Branntekniske 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 røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

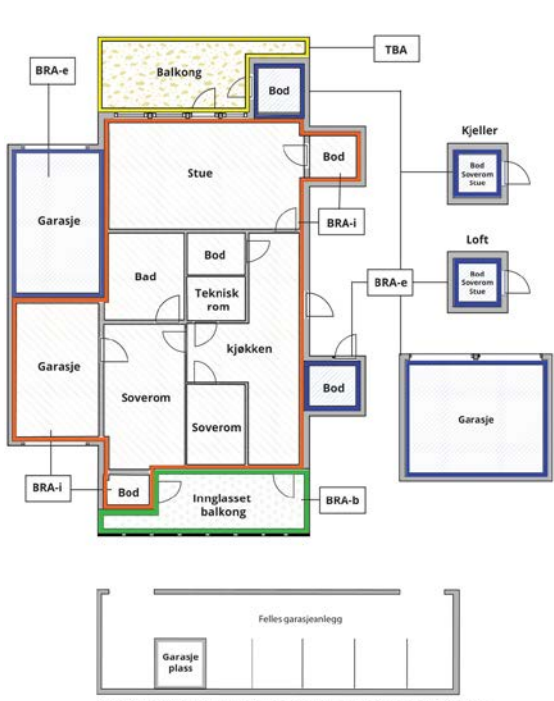
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	44			44	
Bod i kjeller		5		5	
SUM	44	5			
SUM BRA	49				

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	64		4	443 m²	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 fergeforbindelse til idylliske Gamlebyen, høgskoler, 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, tekket med tegltakstein (kun inispisert 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 innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved omsetning tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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.takstklagenemnd.nofor 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
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	4				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	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 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 2 100,00
360 AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 4 023,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1104 RENOVASJON - 140 L	3,00 140 l	kr 2 718,00	01.04.2025	1/5	0	kr 2 039,00
60 ESkatt Bolig	607 900,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 1 945,00
kr 14 309,00						



Skatteetaten

Dato
19.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 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 løsøreforsikring 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

 CCP

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 tidriktig 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

 CCP

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.



CCD Charlotte Carlsson Rønningen

05.06.2023

6

7. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde hund og **innekatt** 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 rekkefølge: 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

Vedtak 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.

22/6-23 *[Signature]*
Fredrikstad

22/06-23 Fredrikstad
Charlotte C. Dan. Eidsen

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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
Seksjon 3107-300/64/0/4

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	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☒

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



Matrikkelkart



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

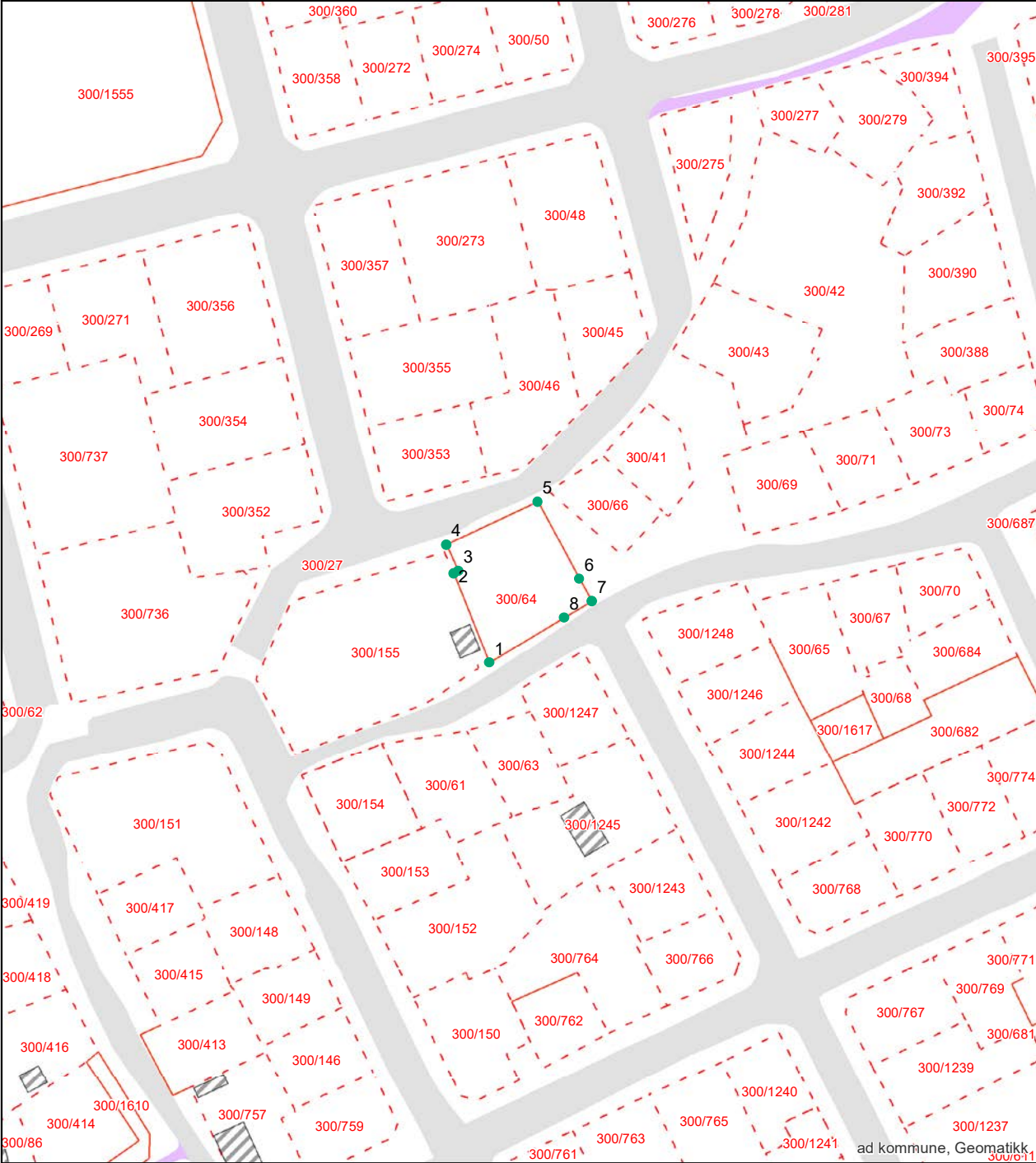
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-17



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.9.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565378.95435	610874.903602	Ikke spesifisert	17.66	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565395.33197	610868.337735	Ikke spesifisert	0.99	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565395.77298	610869.221211	Ikke spesifisert	5.32	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565400.61024	610866.99839	Ikke spesifisert	18.51	Bolt		Kombinasjon av GPS/Treghet	10	0
5	6565408.45448	610883.752403	Ikke spesifisert	16.08	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565394.33564	610891.43914	Jord	4.67	Rør		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565390.23224	610893.676025	Jord	5.88	Rør		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6565387.20871	610888.640052	Jord	16.03	Rør		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/64/0/4
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-17
Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

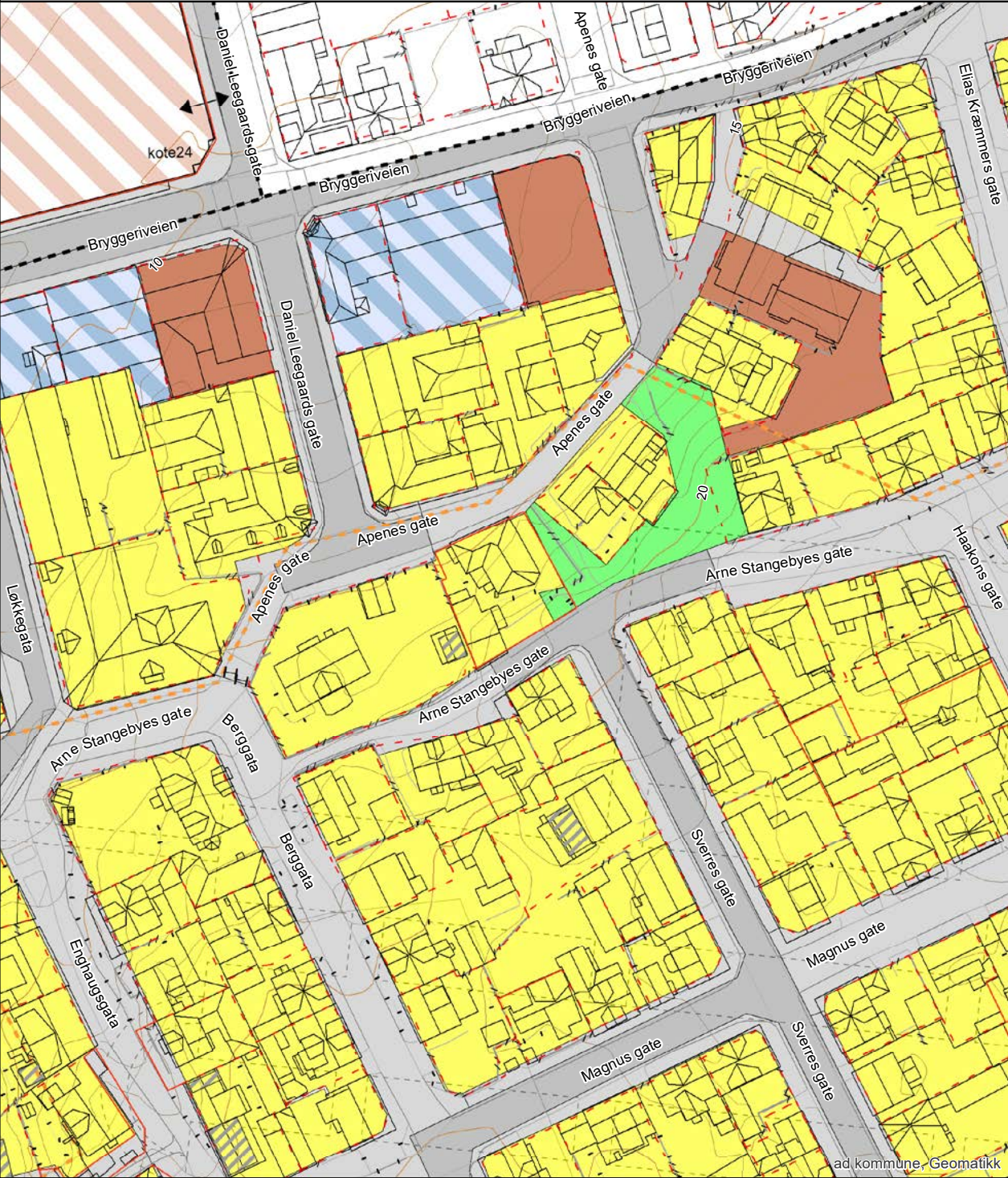


Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/64/0/4
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-17
Planident: 145
Ikrafttredelsesdato: 19.8.1981
Plannavn: Apenesfjellet
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
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 FREDRIKSTADMålestokk: 1:5000
Gnr/Bnr: 300/64/0/4Leveransedato: 2024-09-17



Planident: 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 bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Variert om oppstart og kunnegjoring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	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	17/7665	18.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	18.12.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FK Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- R Rastofluttvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- U Uteoppkøksareal
- G Grav og urnelund
- KA Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- SG Skoggrønn struktur
- N Naturområde
- T Turdrag
- F Frimråde
- P Park
- K Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- F Forsvaret

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

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

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

- B Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- F Farled
- SB Småbåthavn
- N Naturområde
- FS Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H333 Hensynssone ras- og skredfare
- H334 Hensynssone flomfare
- H335 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H336 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H337 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H338 Hensynssone landbruk
- H339 Hensynssone friluftsliv
- H340 Hensynssone landskap
- H341 Hensynssone naturmiljø
- H342 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H343 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H344 Båndlegging etter lov om naturvern
- H345 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H346 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

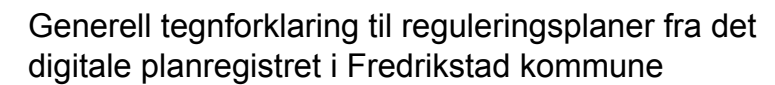
	Nåværende	Ps bakken	Bro	Framtidig	Ps bakken	Bro
Fjernveg	---	---	---	---	---	---
Hovedveg	---	---	---	---	---	---
Samleveg	---	---	---	---	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Turveg/turdrag	---	---	---	---	---	---
Kollektivtrasé	---	---	---	---	---	---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

JURIDISK LINJE

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

The image shows the front cover of a report titled 'National produktspecifikation for arealplan og digitalt planteregister 2023'. The cover is white with a black spiral binding on the left. At the top center is the logo of the Ministry of Agriculture, which consists of a blue square with a white stylized plant. Below the logo, the text 'Ministeriet for Landbrug og Skovbrug' is printed. The main title 'National produktspecifikation for arealplan og digitalt planteregister' is in a large, bold, black font. Below the title, the subtitle '2023 - Specifikation for tegningsregler' is in a smaller font. The central part of the cover features a map of Denmark, divided into various colored regions (green, yellow, red, blue, etc.). To the right of the map is a legend with colored squares corresponding to the regions. At the bottom of the cover, there is a small text box that reads 'Udarbejdet af: Statens Landbrugsdatacenter'.

www.planlegging.no



- Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 4 ▼
Adresse:	Arne Stangebyes gate 15A ▼		
Areal:	ca. 443.1	m² *	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

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

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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 utnytted 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

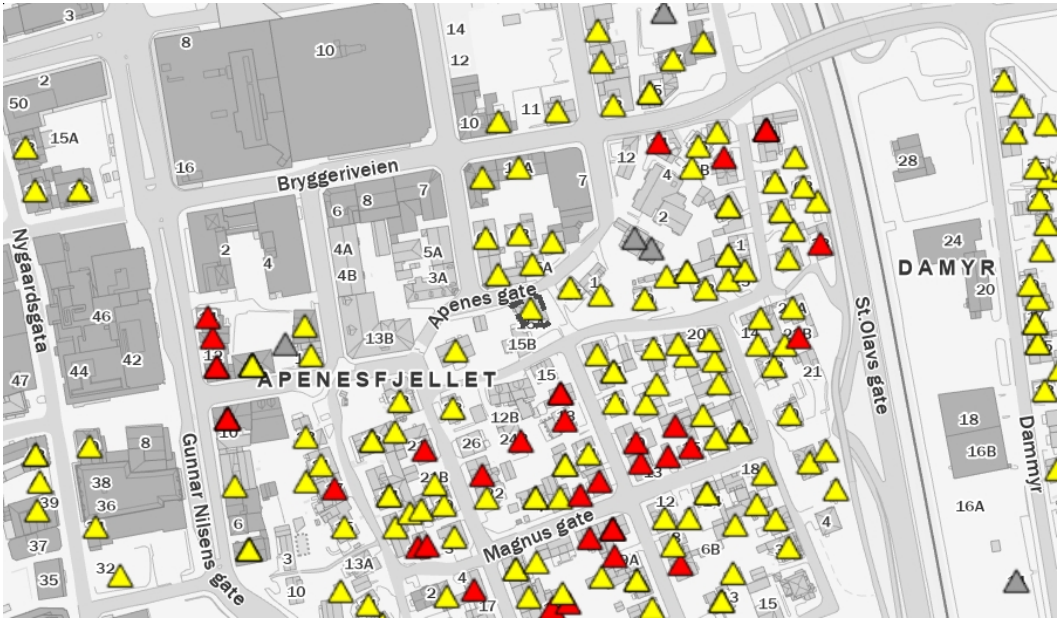
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

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
Skredfaresoner	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

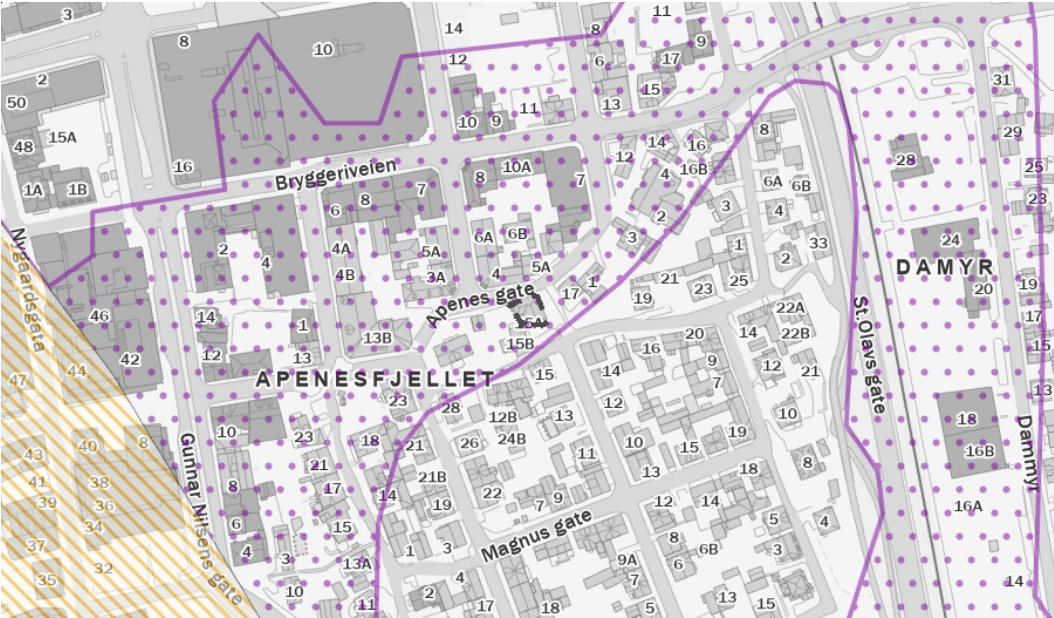
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av 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 objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte 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	Alvortig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

- Ingen risiko for skred
- Lav risiko for skred
- Middels risiko for skred
- Høy risiko for skred
- Aktsomhets-område

Beskrivelse

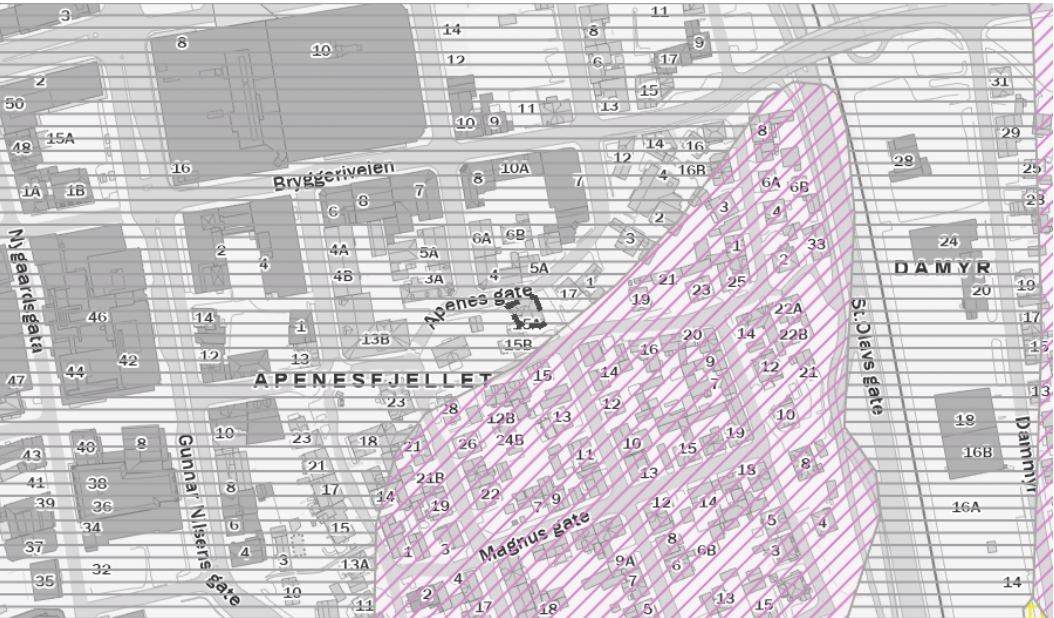
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	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/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



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/endring.

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.
2008/10670-10-4

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

Ferdigattest		FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?		☒ Ja	☐ 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		SAKSBEH. -7 NOV. 2011	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:		Dato	
		TRBM	
		ARKIVDEL	
		KLASSERING	

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspåklagte 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	Dato
vedlegges søknaden	
Vedlegg nr.	
K -	
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.	

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
☒ Elektrisitet	☐ Sol	☐ Vannbåren gulvvarme	☐ Luftoppvarming
☐ Biobrensel	☐ Gass	☐ Vannbåren radioator	☐ Kamin/ovn/peis
☐ Varmepumpe - luft	☐ Olje/parafin	☒ Elektriske varmekabler	☐ Annet
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☐ Annet	☒ Elektriske panelovner	
☐ Fjernvarme/spillvarme			
☐ Ikke relevant			

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

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

Underskrifter	
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	
Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)	
Foretak	
KETIL ANDRE ASBJØRNSSEN	
Kontaktperson	Telefon
Ketil Asbjørnsen	90646437
E-post	
Dato	Underskrift
04.11.2011	
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver
KETIL ASBJØRNSSEN	



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 - delegerteDelegertsaksnr.
551/10Brukstillatelse 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/endring.

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

I følge kontrollerkjøring 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 kontrollerkjøring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med nilsen

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesaksjefTrond Berg Mathisen
overingeniørVirksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
REGULERING OG TEKNISK DRIFT
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR. 551/10
BEHANDL.DATO 20.04.10

Kommunens saksnr. Side 1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 300	Bnr 64	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	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

Gjenstående arbeider

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		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ 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	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
BYGGMESTER KETIL A ASBJØRNSSEN AS

Dato 23.03.201 Underskrift Ketil A Asbjørnsen

Gjentas med blokkbokstaver
Ketil A Asbjørnsen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET

SAKSNR. 2608/10670
KOPPI 39304/2010

SAKSBEH. 26 MARS 2010
ARKIVDOK. KAE - 68N - A
KLASSER NR. 300/64 442

Side 1 av 1

ASB 9.15A

Kartverket

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EIRIK 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.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	64	0	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. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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 Organisasjonsnummer: 971 040 238

79

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601081418
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
973871714

Navn
GEODATAAVDELINGEN

Adresse
Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
040981
200373
991587241

Navn
JOHANSEN CHRISTINE S
KNUTSEN THOMAS
GA - EIENDOM AS

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

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr
0106

Gnr
300

Bnr
64

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 369013 Tinglyst: 13.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

29.04.2011 08.34

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
~~eierseksjoner~~/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Returneres etter tinglysing til

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD
Org nr: 973871714

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn
0106 Fredrikstad

Gnr
300

Bnr
64

Festenr
2

Snr
2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾
991587241

Navn
GA-EIENDOM A/S

Ideell andel³⁾
1/1

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾
~~20137340538~~

Navn
~~Thomas Knutsen~~

Ideell andel³⁾
~~1/4~~

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾
~~04098130263~~

Navn
~~Christine Johansen~~

Ideell andel³⁾
~~2/4~~

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

4. Supplerende tekst⁷⁾

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 pantthaver 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 GLEMMINGE
→ KETIL A. ASBJØRNSEN
→ THOMAS KNUTSEN

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Fredrikstad
11/2-10

Underskrift

Simon Glemminge
Ketil A Asbjørnsen
Ketil A. ASBJØRNSEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

300 64

2

FREDRIKSTAD

kommune

Dato

28/4-2011

Stempel og underskrift



Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskema.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

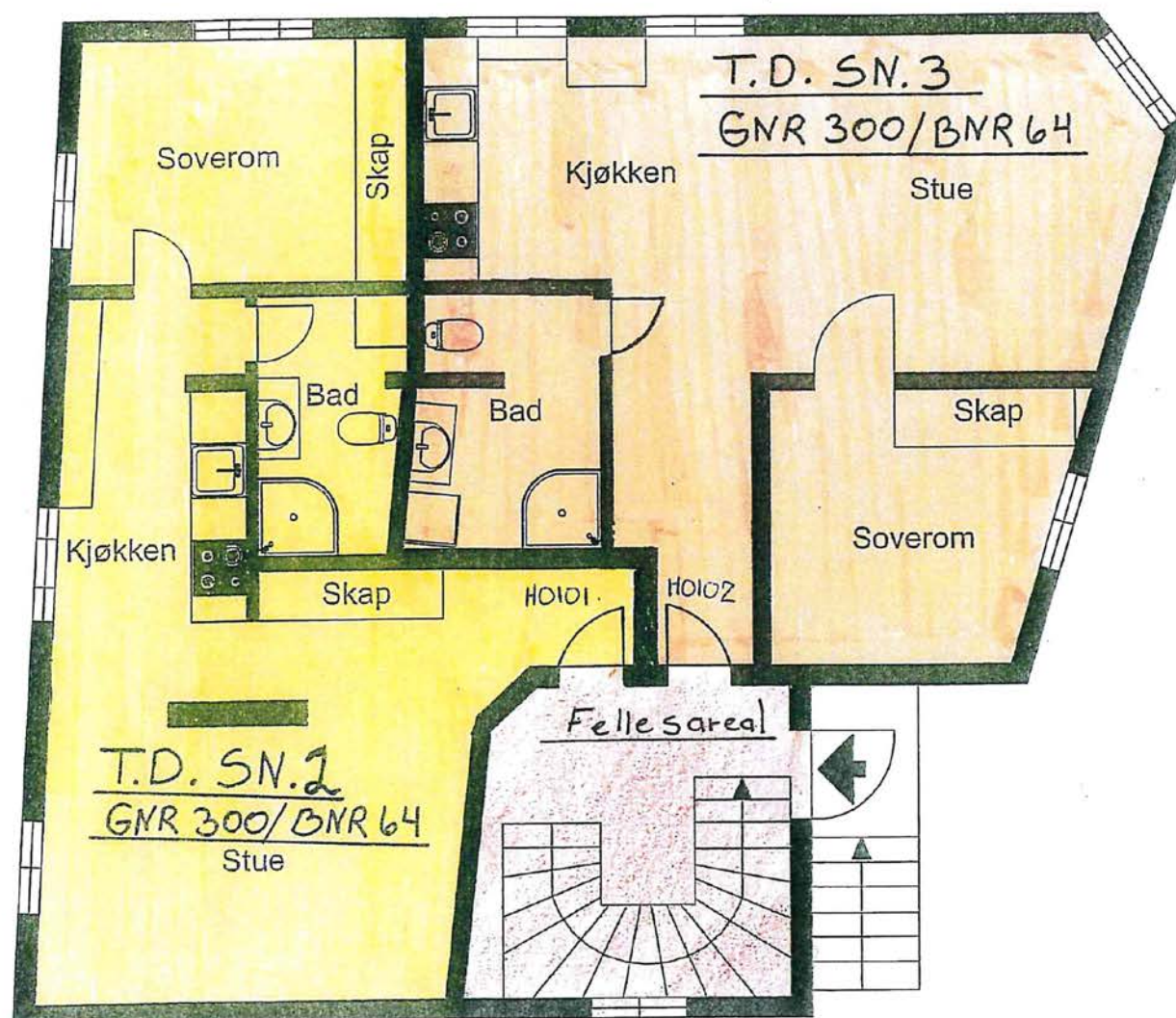
7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

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

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsskema.

Arne Stangebyesgt 15
G.nr 300 B.nr 64

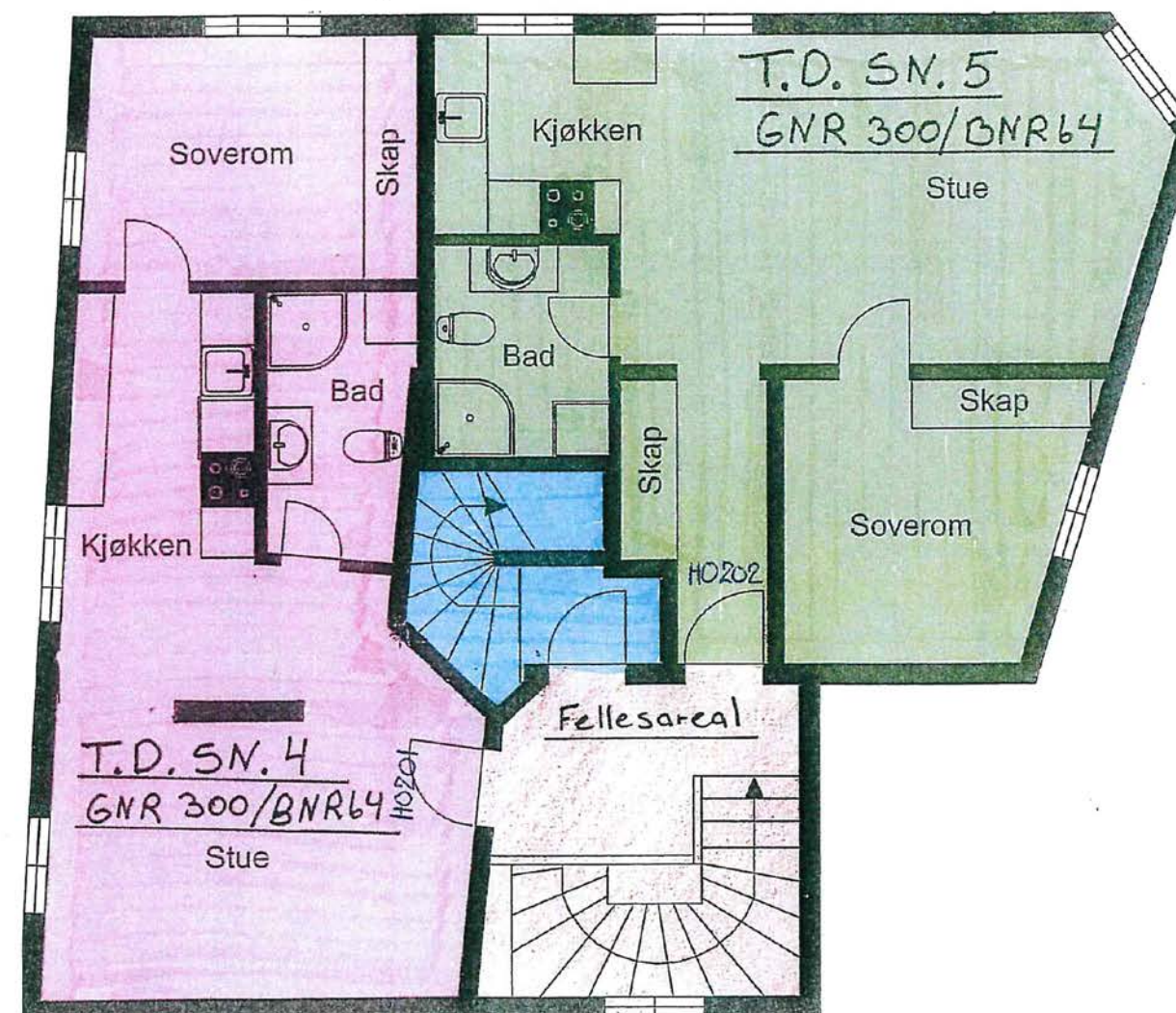
1 etasje



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

Arne Stangebyesgt 15
G.nr 300 B.nr 64

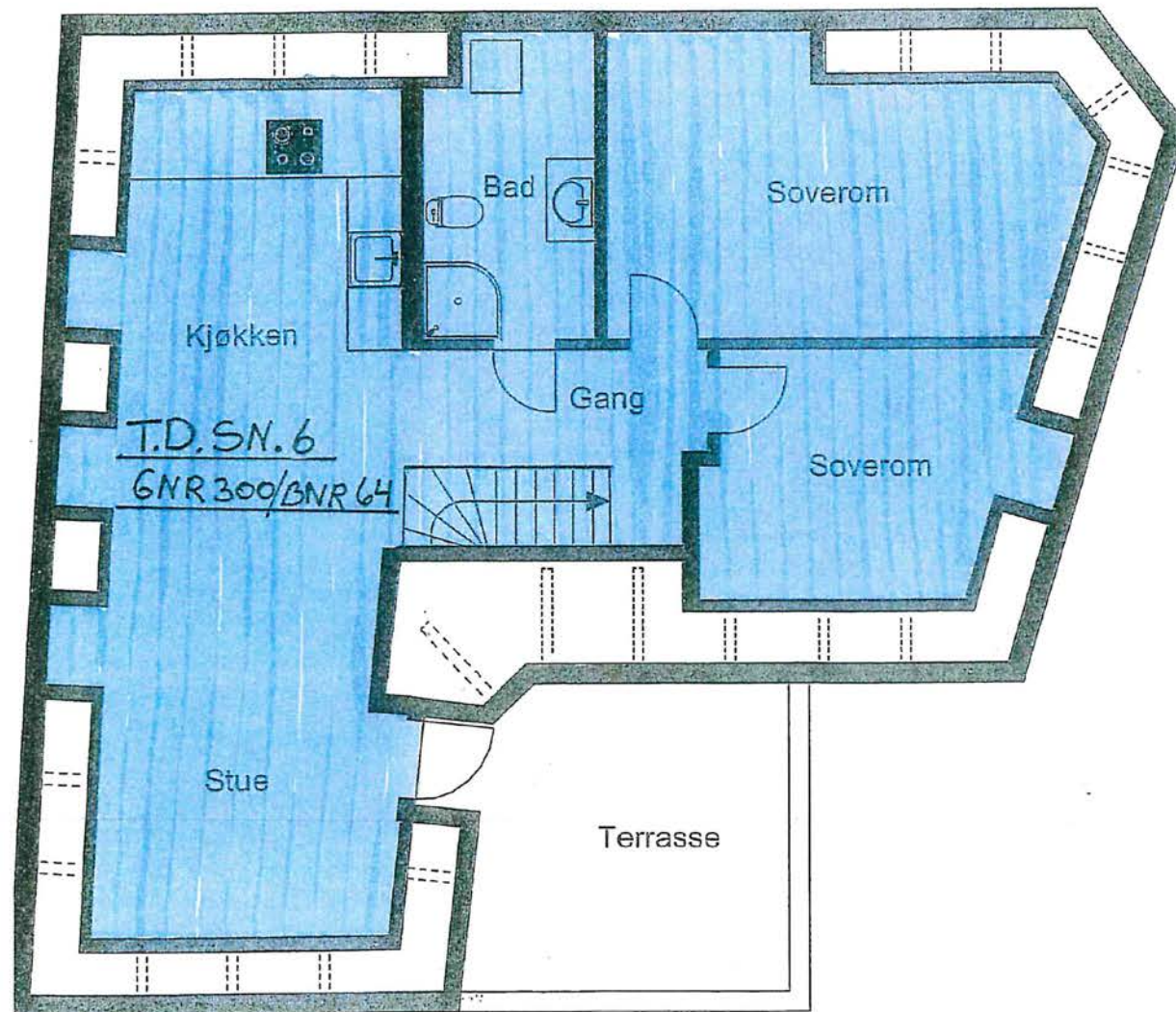
2 etasje



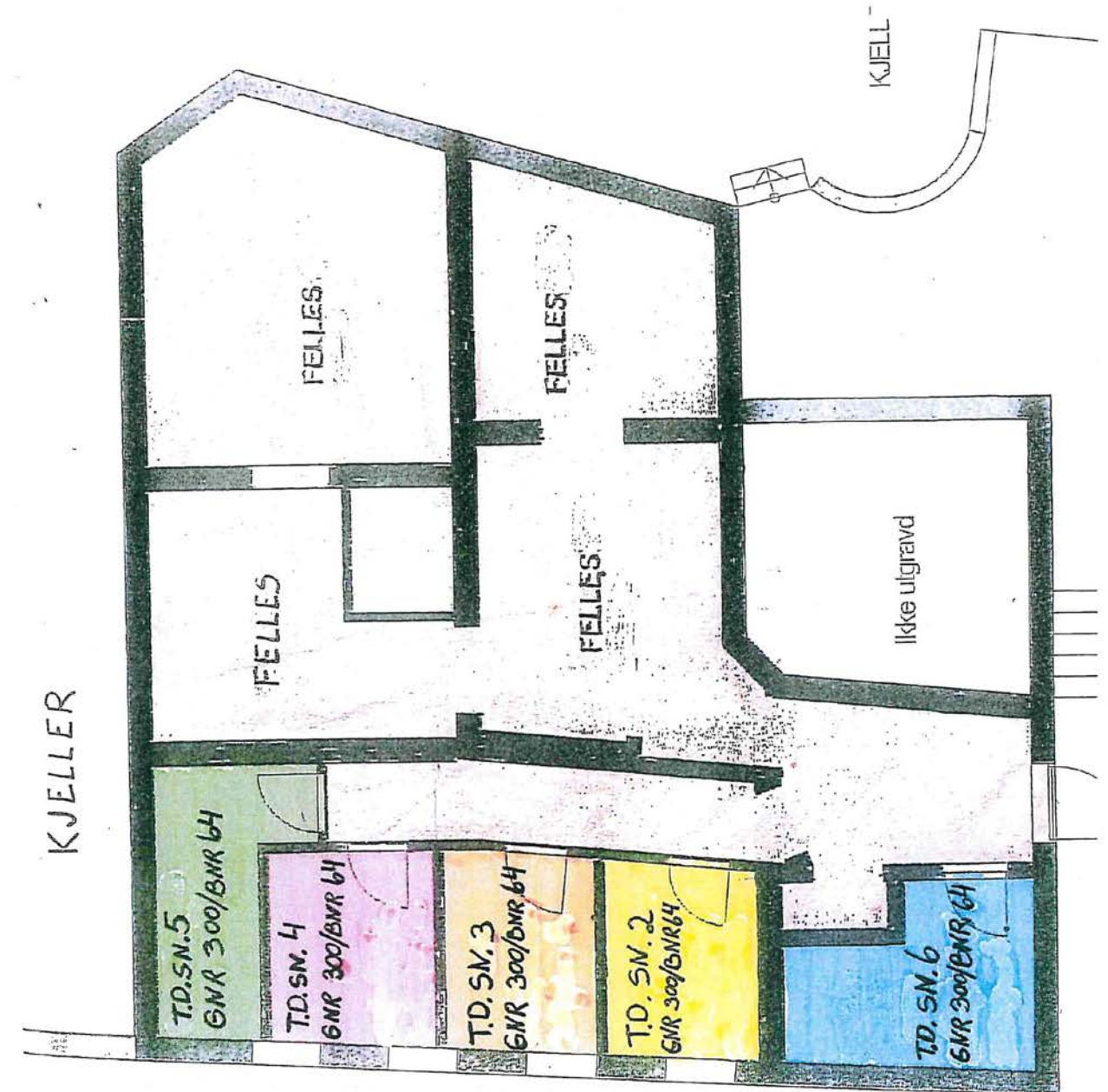
2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noe avvik kan forekomme.

Arne Stangebyesgt 15
Gnr 300 Bnr 64

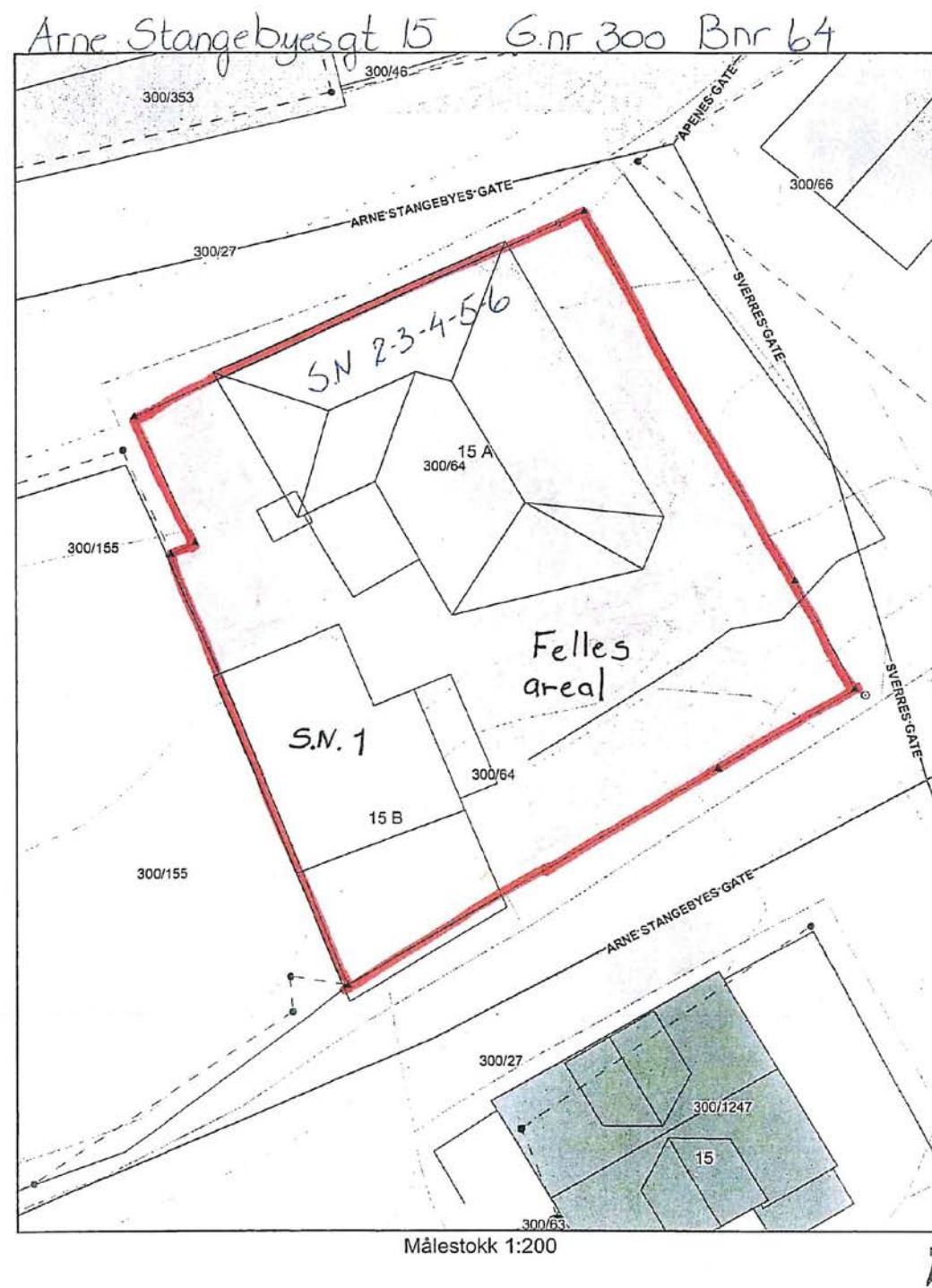
Loft



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 Brynildsen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Dir. 918 03 688



2010-02-19 Vår dato

1 () Side
TAA Vår referanse

O.nr.

GA-Eiendom AS
Nesveien 37
1666 Rolvsøy

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

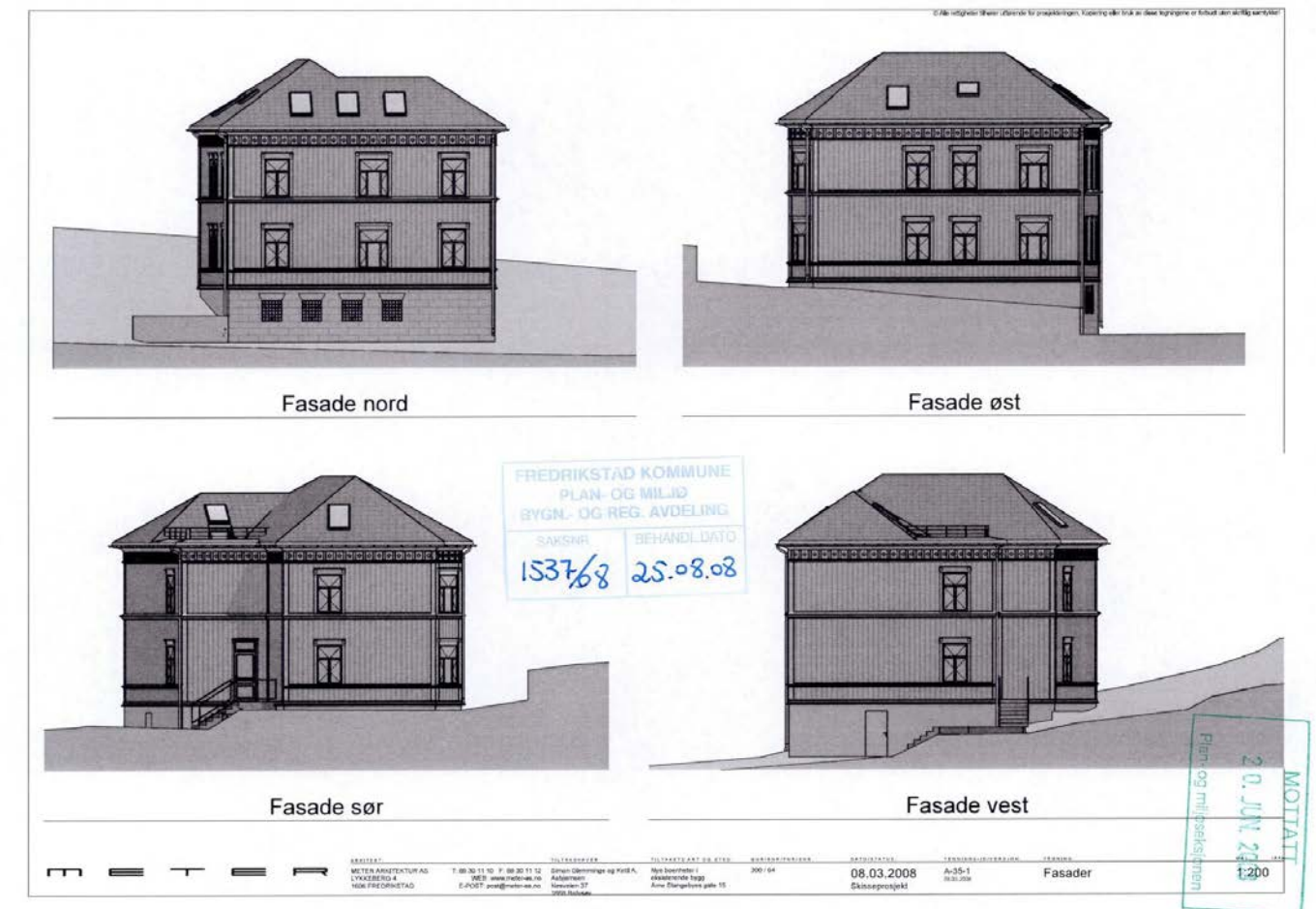
Vedr. GA-Eiendom AS - seksjonering av eiendommen gnr. 300, bnr. 64 i Fredrikstad Kommune.

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

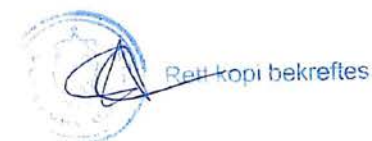
Tor-Arne Andersen
Bedriftsrådgiver

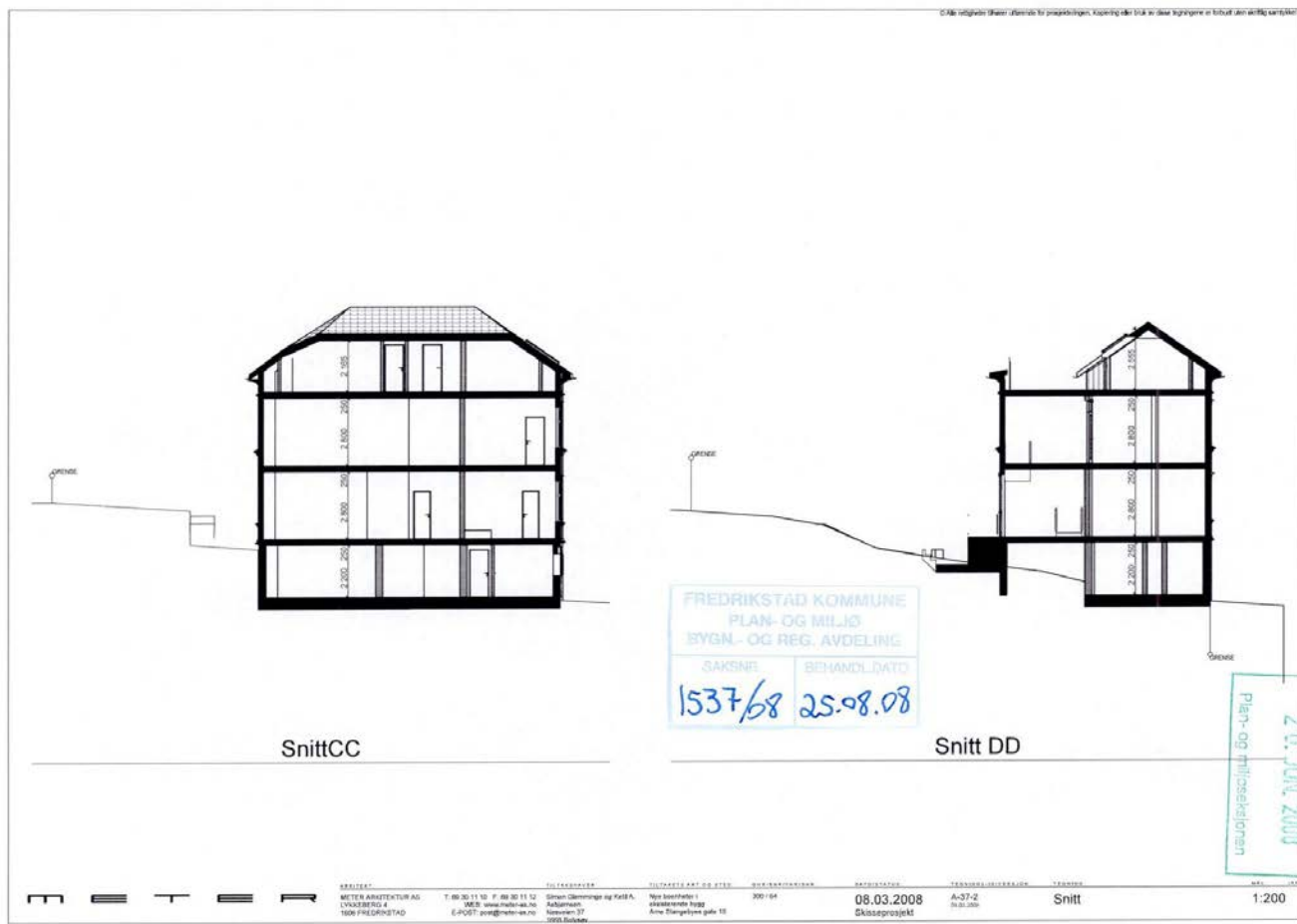
Tor-Arne Andersen
AC 08348
Nordea Bank Norge ASA
Sarpsborg

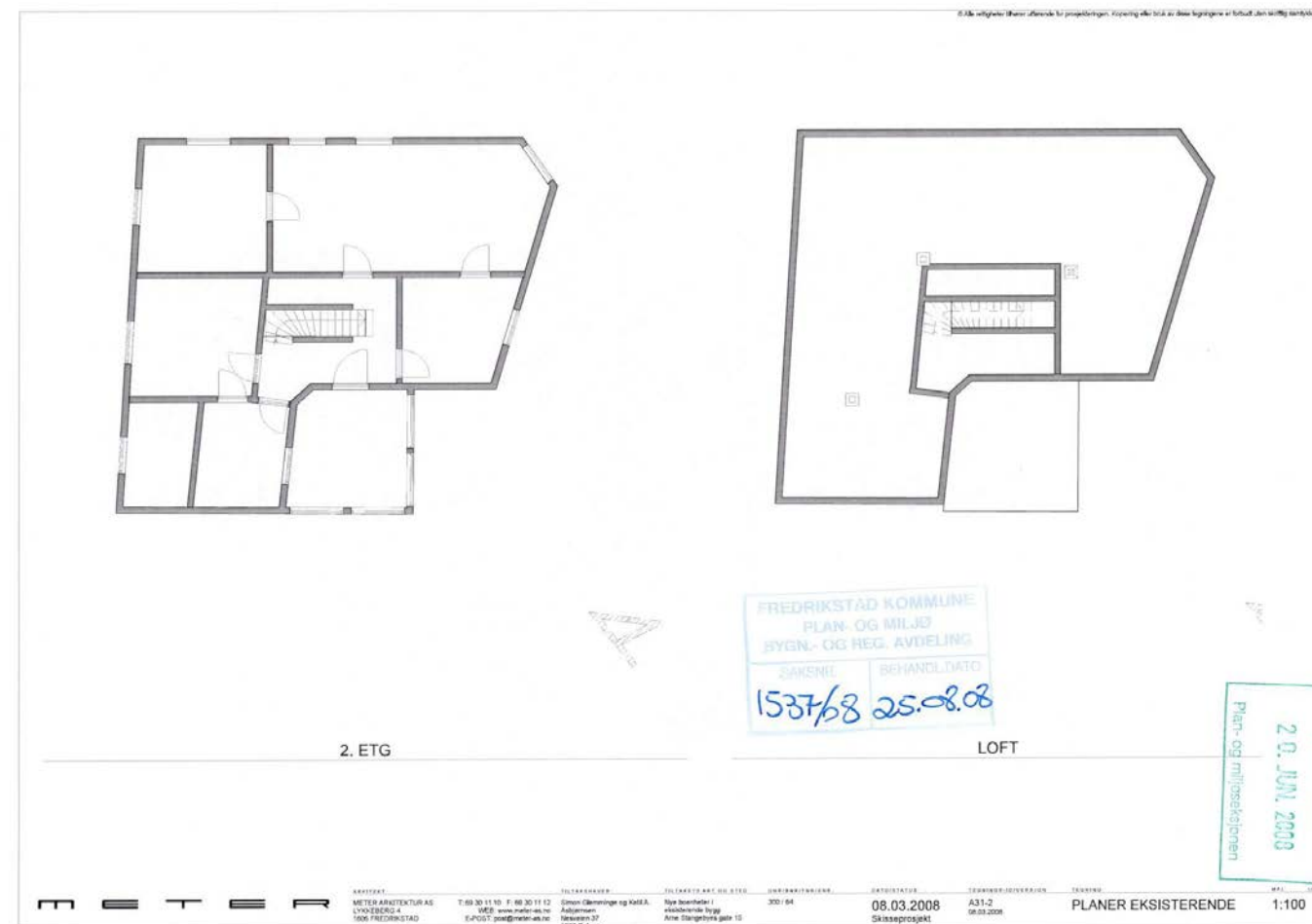
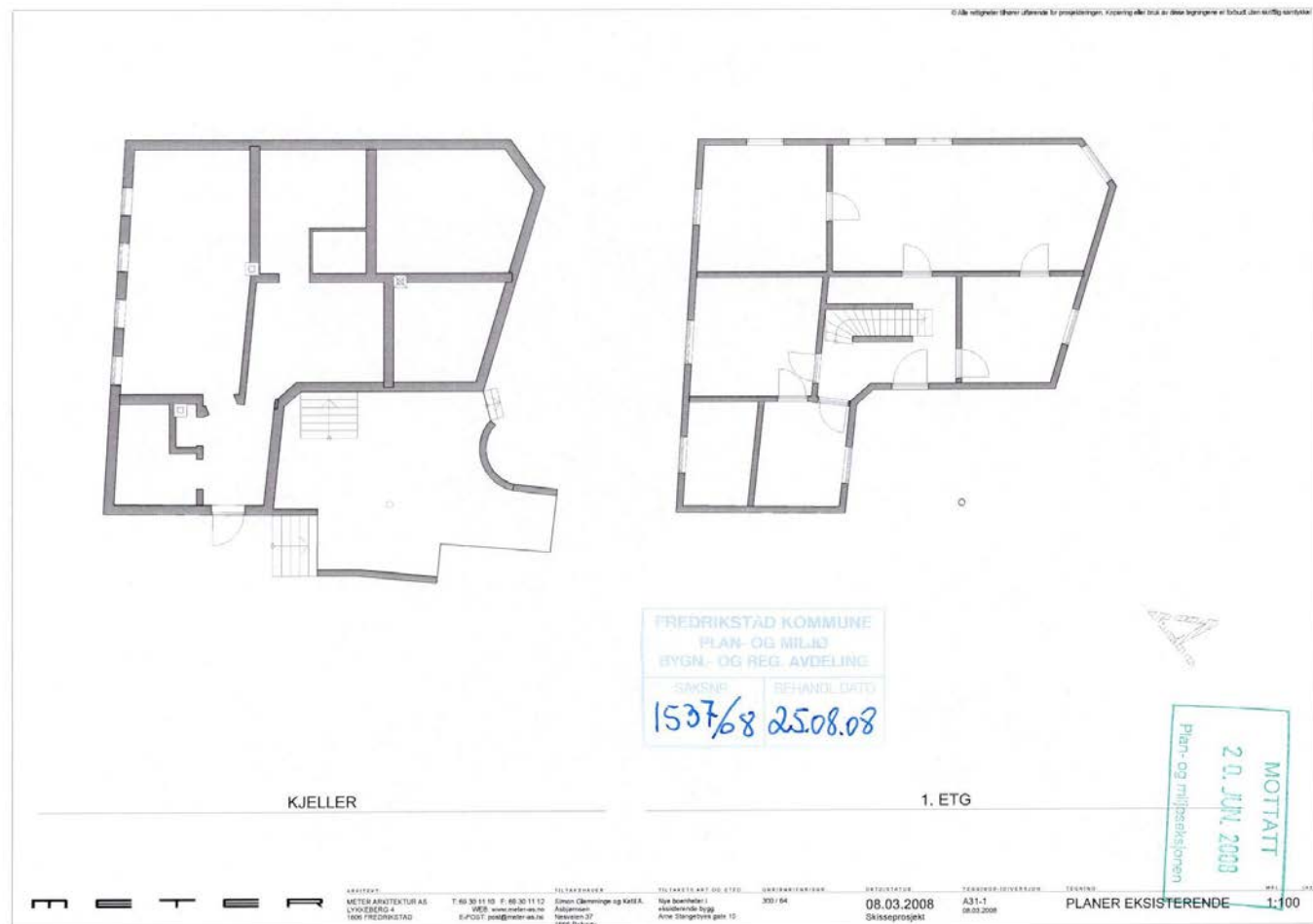


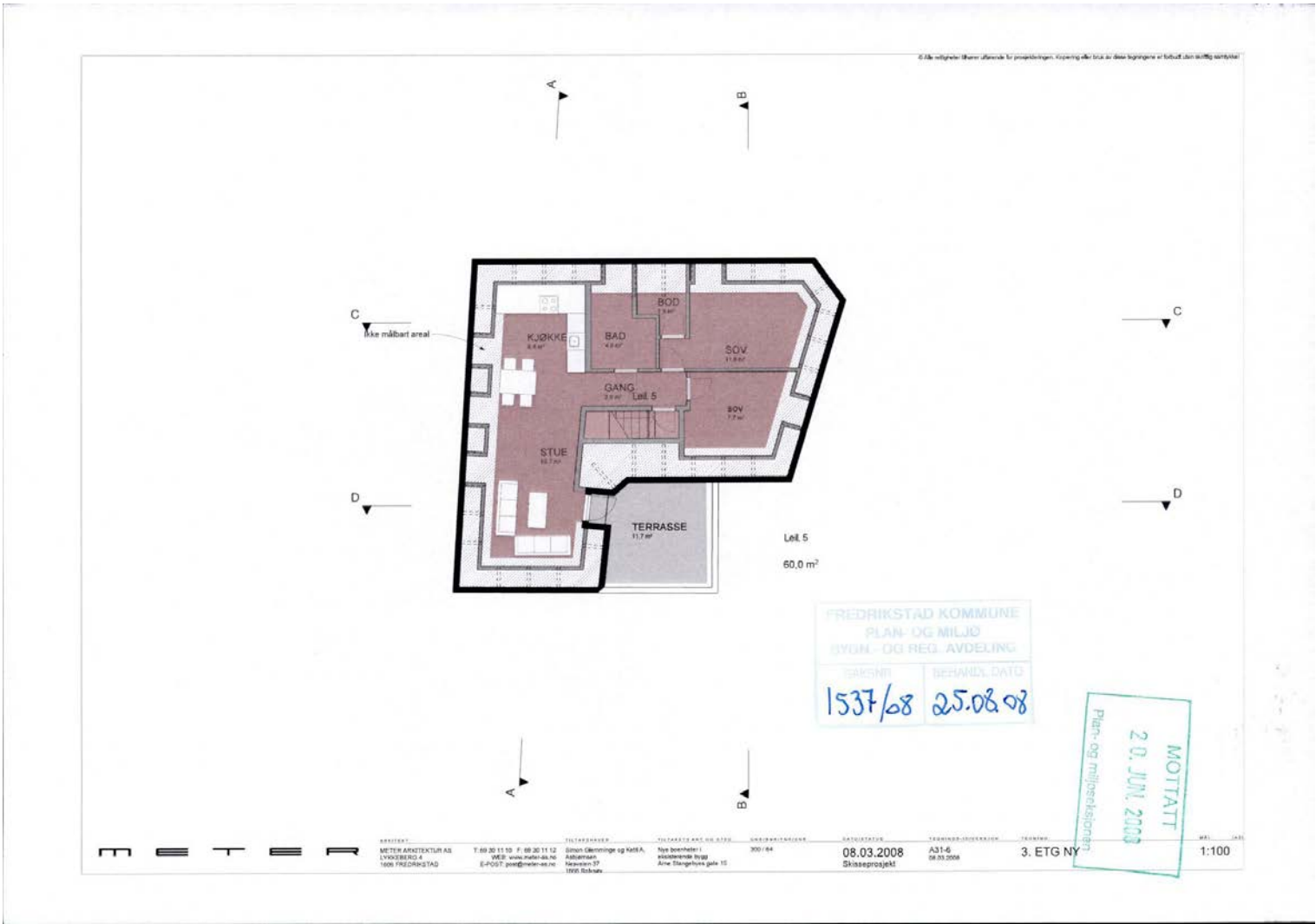
Nordea Bank Norge ASA
Sarpsborg
Torvet 9
Postboks 85 1701 SARPSBORG
www.nordea.no

Middelthuns gate 17 Oslo Postboks 1166 Sentrum 0107 OSLO Org.nr. NO 911 044 110 MVA

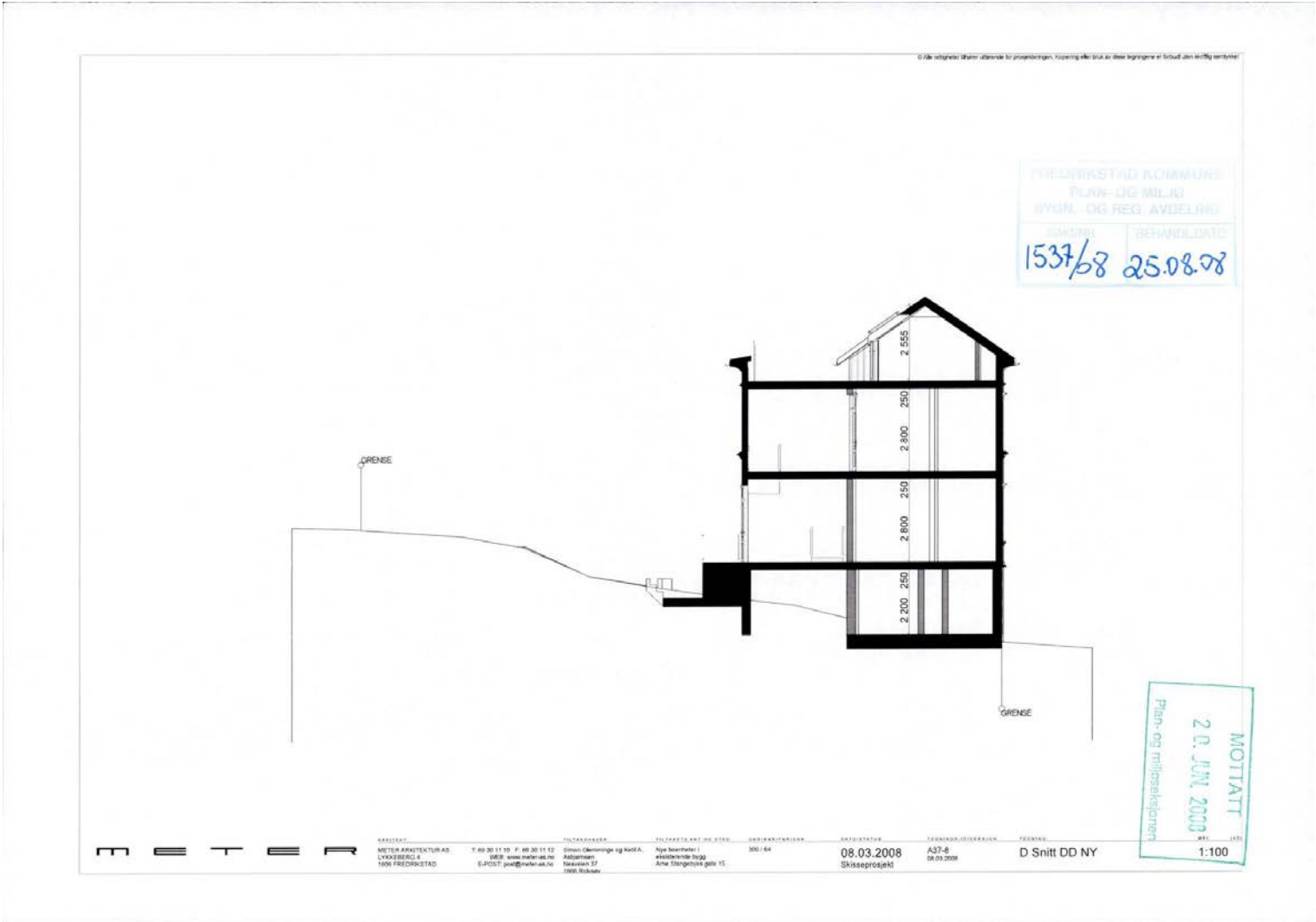
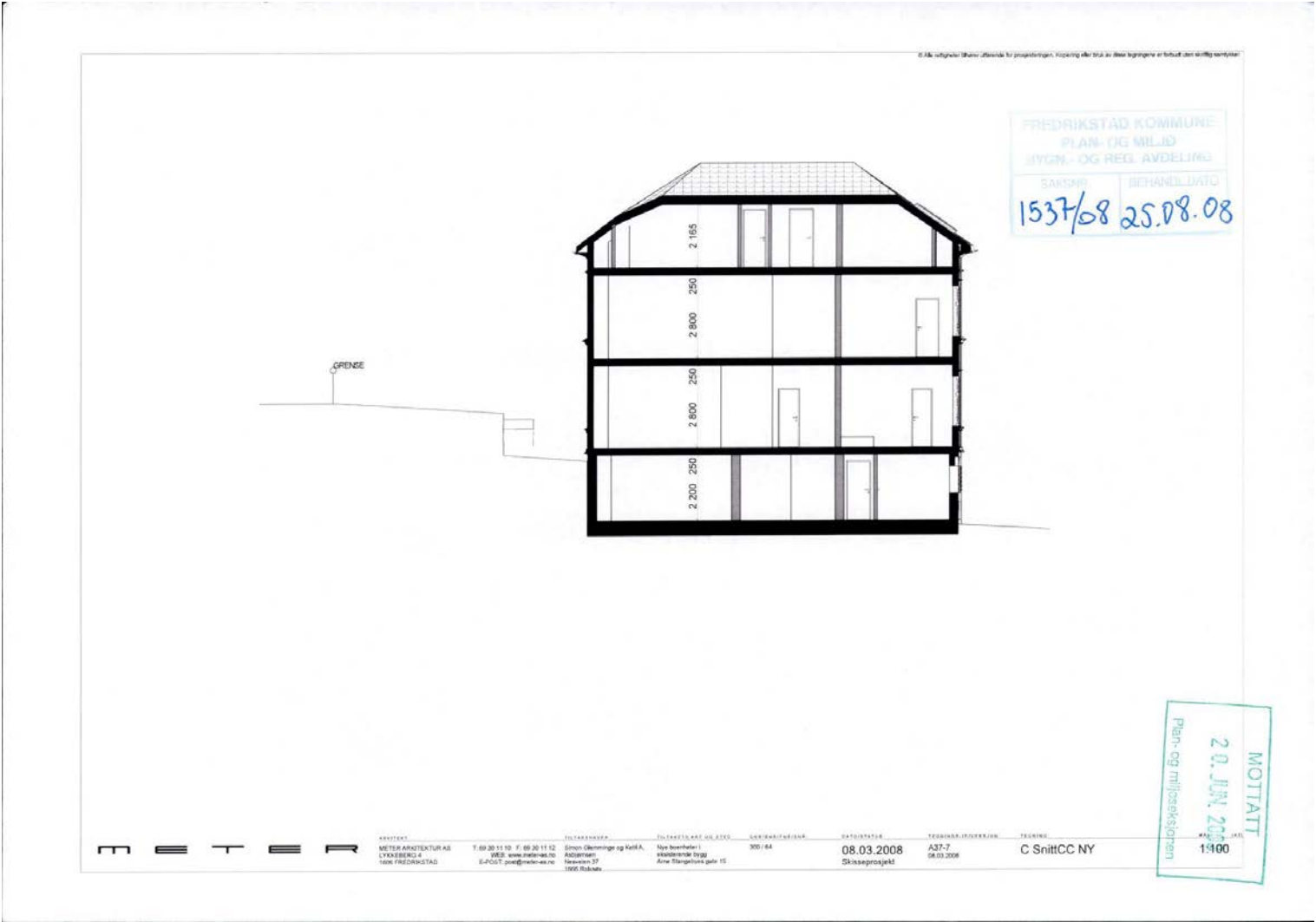


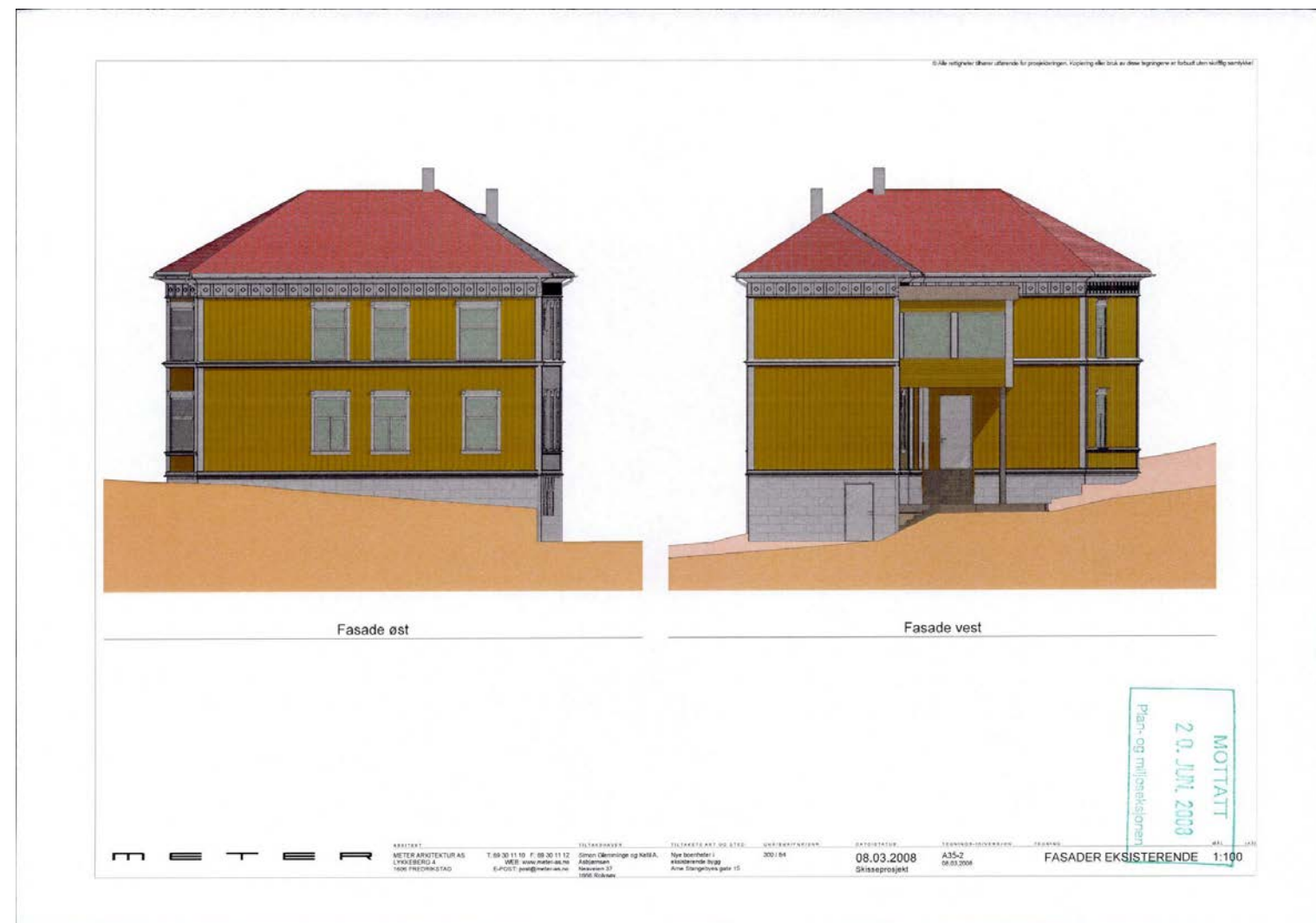
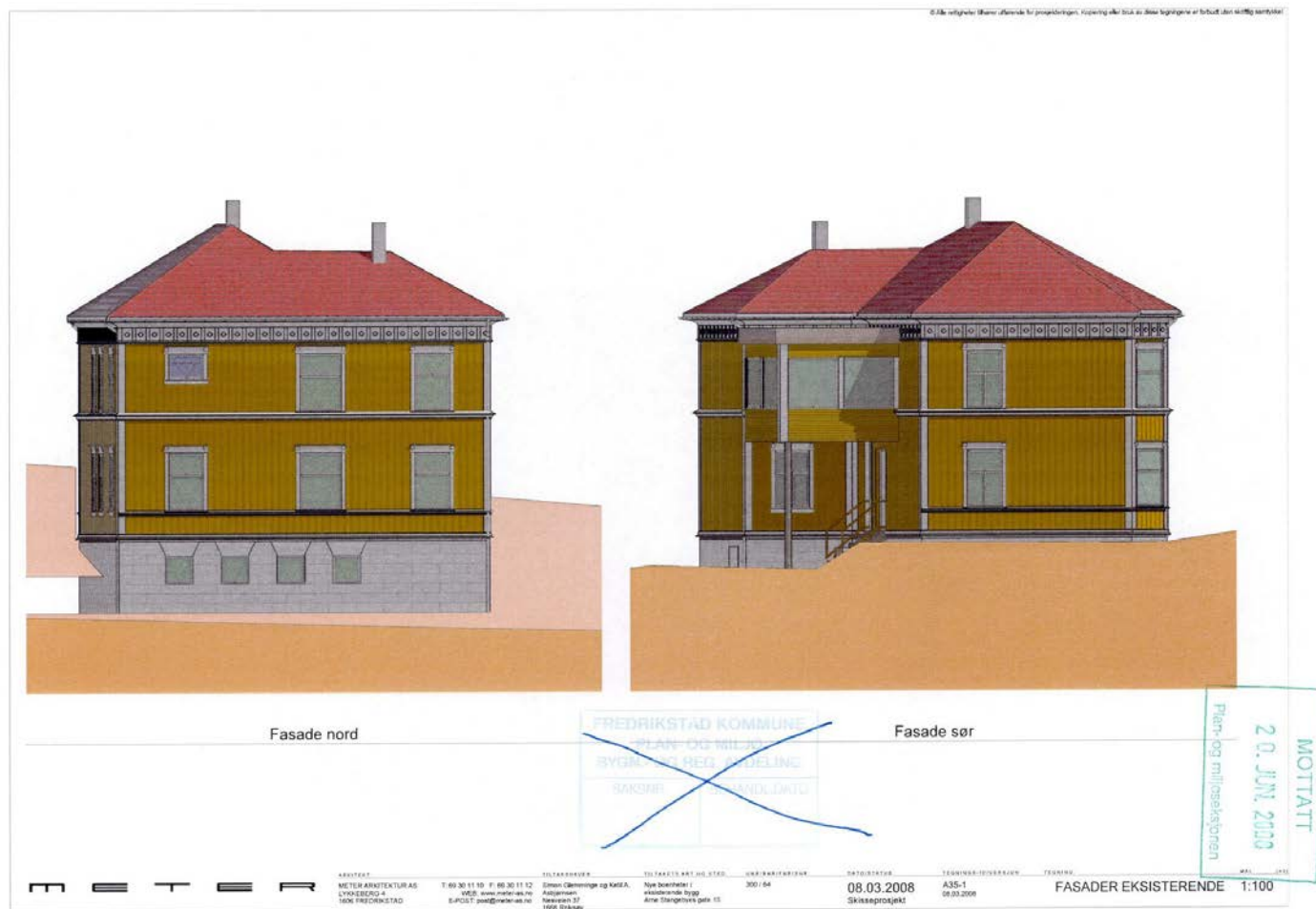


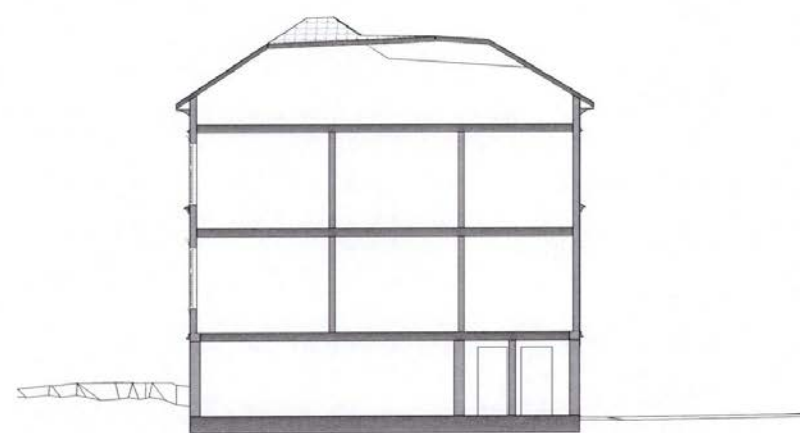








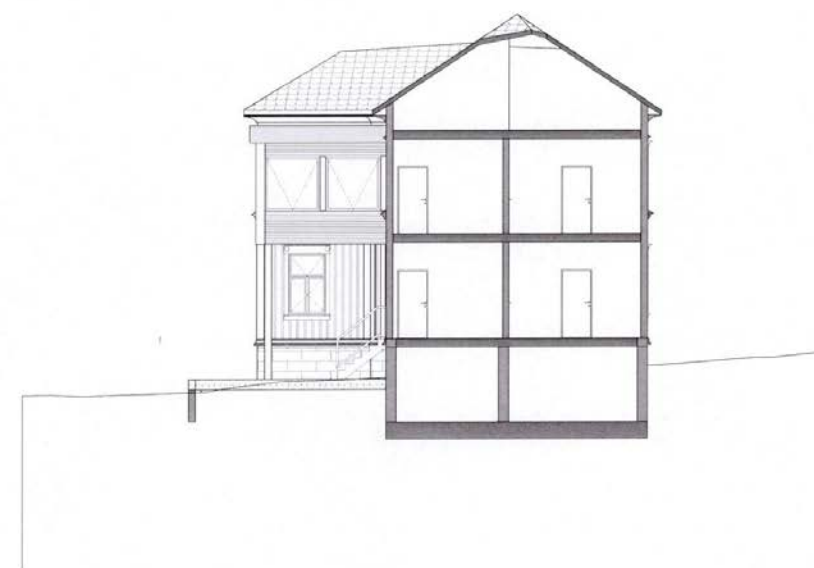




Snitt AA

MOTTATT
20. JUN. 2003
Plan- og miljøseksjonen

		T: 60 20 11 90 F: 60 20 11 12 WEB: www.meter.no E-POST: post@meter.no		Østen Øvermings vei 101A Ahusen Høylandet 37		Nye beboer i eksisterende bygg Åre Slagtinger gate 15		300/04		08.03.2008 Sissaprojekt		A37-1 06.05.2006		A Snitt AA EKSISTERENDE 1:100	
---	--	--	--	--	--	---	--	--------	--	----------------------------	--	---------------------	--	-------------------------------	--



Snitt BB

20. JUNI 2008

METER	Tilføjet	Skrædderet	Udført af	Dato	Status	Forslag af	Pris
METER ANKSTURAS LYSBERG 4 1608 FREDRIGSTAD	T. 60 30 11 19 F. 60 30 11 12 MØB: www.meter.no E-POST: post@meter.no	Eisen Ølsmønstre og Kalk. A/S Hvidovre 37	Ane Isenhardt i eksisterende bygning Ane Østergaards gade 15 1000 København C	300 / 64	08.03.2008 Skisseprojekt	B Snit BB EKSISTERENDE 08.03.2008	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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 bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A
1607 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



