



aktiv.

Jernbanegata 15 A, 1606 FREDRIKSTAD

**Drømmen om egen enebolig i
byen – koselig bolig med sjel og
gangavstand til sentrum**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 140,-
Total ink omk.: Kr 2 820 140,-
Selger: Jernbanegata
Eiendomsutvikling AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1910
BRA-i/BRA Total 46/51 kvm
Tomtstr.: 859 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 711
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1111250139

Drømmen om egen enebolig i byen – koselig bolig med sjel og gangavstand til sentrum

Velkommen til en helt spesiell liten enebolig i et sameie med sjel og historie, beliggende på populære Cicignon midt i Fredrikstad. Boligen ble opprinnelig oppført som uthus rundt 1910 og er senere restaurert og ombygget til bolig i 2018, med ferdigattest i 2025. Resultatet er en lun og innbydende bolig med smart og arealeffektiv planløsning over to plan. Første etasje rommer stue og kjøkken, mens andre etasje inneholder soverom samt bad/vaskerom. I tillegg har du en praktisk bod med utvendig adkomst. Bad og kjøkken er fra 2018, og boligen har varmekabler på bad/vaskerom samt normal god standard. Eiendommen har felles, inngjerdet tomt med grønne omgivelser og gode solforhold, og her bor du tilbaketrukket med gangavstand til sentrum, Torvbyen, tog, buss, bryggepromenaden og gratis byferge.



Innhold

| | |
|------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 37 |
| Vedtekter | 59 |
| Leiekontrakt | 64 |
| Seksjonering | 71 |
| Kommunale opplysninger | 79 |
| Budskjema | 118 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 25 m² Stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 21 m² Gang, bad/vaskerom og soverom.

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det noteres at det er fellesarealer i kjeller som ikke er medregnet eller tatt med i rapporten under rominndeling.

Det understrekes følgende: Når det gjelder felles bygningsdeler som yttervegger, tak, kledning, grunn og fundamenter m.m., anbefales det at seksjonseiere går sammen og lager en felles vedlikeholdsplan for bygget.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er en pågående seksjonering og takstmannen antar at. dagens bruk vil stemme med innsendte papirer ifm seksjoneringen. Konferer megler for ytterligere info. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse i tilstandsrapporten. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

859 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Tomten er inngjerdet. Det er gode sol og lysforhold.

Følgende fremkommer av sameiets vedtekter:

Seksjon nr 1 har bruksrett på plen på utsiden av terrasse i front på eiendom.

Parkering S.4 (denne boligen) er tiltenkt i bakant.

Parkering S.1 er tiltenkt 2 stk i front.

Parkering S.2 tiltenkt en i front

Parkering S.3 er tiltenkt i bakant.

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

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i Jernbanegata, ved det gamle sykehusområdet på Cicignon i Fredrikstad. Dette gir enkel tilgang til byens fasiliteter, med gangavstand til skoler, barnehager, restauranter, kaféer, butikker og forretninger.

Torvbyen kjøpesenter, busstasjon og togstasjon ligger også i nærheten, noe som gjør det enkelt å benytte offentlig transport. I tillegg er bryggepromenaden, gågata og den gratis byfergen kun noen kvartaler unna, hvilket gir gode muligheter for rekreasjon og hyggelige turer langs vannet.

Denne beliggenheten gir en unik kombinasjon av rolig atmosfære og nærhet til byens puls, med alle nødvendige servicetilbud lett tilgjengelig.

Adkomst

Eiendommen ligger meget sentralt til i Jernbanegata ved det gamle sykehusområdet på Cicignon i Fredrikstad.

Det er gangavstand til skoler, barnehage, restauranter, kaféer, butikker, forretninger, Torvbyen kjøpesenter, busstasjon og togstasjon.

Bryggepromenaden, gågata og gratis byferge ligger bare noen kvartaler unna.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte: Byggegrunn av antatt leire. Antatt støpt dekke til grunn. Etasjeskillere av antatt tre. Yttervegger av antatt bindingsverk med stående kledning. Pulttakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av aluminium. Vinduer i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.10.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2019.

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TR BYGG AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran på bad, gulv og dusjsoner og servant.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tr bygg As

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i front. Ny ytterdør og dør til bod

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

En ledning som ikke hadde sukkerbit på seg. Samt en sikringskurs som måtte byttes.

Er utbedret av Lyn elektro As.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Lyn elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll av elanlegg

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Elektriker gruppen as

Beskrivelse av arbeidet: Montering av sikringssskap

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja.

Det skal bygges en ny bolig felt på sikt på den gamle sykehustomten.

Ikke noe som vil være negativt for ny eier. Heller positivt

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tr bygg As

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning og takrenner. Er etterisolert også på hele huset.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje Stue, kjøkken og bod.

2. etasje Gang, bad/vaskerom og soverom.

Standard

Velkommen til Jernbanegata 15 – en liten, men svært hyggelig enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Cicignon. Boligen har en spennende historie og ble opprinnelig oppført som uthus rundt 1910, før den ble restaurert og ombygget til bolig i 2018. I 2025 ble det gitt ferdigattest for bruksendring til bolig.

Boligen byr på en funksjonell og arealeffektiv planløsning over to plan, og har en normalt god standard med moderne løsninger. Totalt BRA-i er 46 kvm, og planløsningen er godt utnyttet med naturlige soner for både opphold og privatliv.

I 1. etasje finner du en koselig stue med god plass til sittegruppe, et praktisk kjøkken fra 2018 med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. I tillegg er det bod for ekstra oppbevaring.

etasje inneholder gang, romslig bad/vaskerom og soverom. Bad/vaskerommet er fra 2018 og har innredning med servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for

vaskemaskin. Her er det varmekabler i gulv, som også finnes på øvrige våtrom. For øvrig er boligen elektrisk oppvarmet.

Boligen er i dag utleid. Leieforholdet følger eiendommen.

Innvendig fremstår boligen med gjennomgående tiltalende overflater:

- Gulv med laminat og fliser
- Vegger med slettmalte flater og fliser
- Tak med malt og hvitnet panel
- Lukket trapp i malt tre mellom etasjene

Eiendommen består av to bygg; denne eneboligen samt en flermannsbolig med tre leiligheter samt kjeller. Eiendommen er seksjonert og har felles eiertomt for sameiet. Tomten er flat, pent opparbeidet og inngjerdet, med gressplen, busker og trær. Gruset innkjøring og gårdsplass gir en ryddig og praktisk adkomst. Gode sol- og lysforhold bidrar til et trivelig uteområde.

Beliggenheten er et stort fortrinn. Eiendommen ligger meget sentralt i Jernbanegata ved det gamle sykehusområdet på Cicignon – et rolig og veletablert område med grøntområde som nærmeste nabo og kort vei til alt Fredrikstad sentrum har å by på. Det er gangavstand til skoler, barnehager, restauranter, kaféer, butikker og forretninger. Torvbyen kjøpesenter, busstasjon og togstasjon ligger like i nærheten, og bryggepromenaden, gågata og den populære, gratis byfergen nås på få minutter til fots.

Her får du en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet, rolig atmosfære og en sjarmerende bolig med moderne komfort – perfekt for førstegangskjøper, enslig, par eller som pendlerbolig.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Innvendig: På gulv er det overflater av laminat og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det malt panel og hvittet panel. Lukket trapp i malt tre mellom etasjene.

Bad/vaskerom fra 2018. Rommet har innredning med servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning fra 2018. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integreert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.

- Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange. Avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder er antatt montert i bod med utvendig adkomst.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en eierskifterapporten. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggesjefrapporteringstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Knust glassfelt og værslitasje på ytterdør til bod.

- Innvendig - Radon

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.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper skal være montert på begge sider i et trappeløp. Det mangler håndløper på den ene siden.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i våtsone.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

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

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 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 - Boligen er vært utleid og det anbefales derfor en el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger og behov for oppgraderinger på anlegget.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft. Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank. Bereder er antatt montert i bod med utvendig adkomst og takstmannen hadde ikke adkomst til boden på befaringsdagen.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

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 borettslagets/aksjelagets/ 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

Parkering for seksjon 4 er i henhold til sameiets vedtekter tiltenkt i bakkant. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser og satser.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP0002606049

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

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 7 557

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter for hele eierseksjonssameiet per dags dato er kr 68.989. Selger opplyser at de kommunale avgiftene vil bli fordelt i henhold til seksjonsbrøken for hver av de 4 seksjonene i sameiet. Eiendomsskatten for hver enkelt seksjon utregnes og innføres for hver enkelt seksjon av Fredrikstad kommune (se mer informasjon i feltet "Info om eiendomsskatt" og "Andre utgifter"). Sameiebrøken for seksjon 4 er 46/444.

Opgitt sum for kommunale avgifter på kr. 7.557 er kun et estimat. Det tas forbehold om endringer i endelig sum. I tillegg kommer eiendomsskatt.

De kommunale avgiftene omfatter per dags dato:

- BRANNTILSYN 1 LØP kr. 976
- ESKATT bolig kr. 5.950 (midlertidig for hele eiendommen)
- RENOVASJON-660 L kr. 14.891
- AVLØP FASTGEB.BOLIG 4 boenheter kr. 11.334
- AVLØP- BOLIG 700 M3 kr. 30.662
- VANN FASTGEB. BOLIG 4 boenheter kr. 4.973
- VANN- BOLIG 700M3 kr. 10.103

Totalt med foreløpig eiendomsskatt: 78.889

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det i dag har blitt fakturer eiendomsskatt for eiendommen i sin helhet. Fredrikstad kommune opplyser at det vil bli innført eiendomsskatt for hver av seksjonene i sameiet.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Felleskostnader er per dags dato ikke fastsatt. Det må påberegnes at det vil bli fastsatt felleskostnader for sameiet i fremtiden.

Følgende fremkommer av sameiets vedtekter:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier betaler faktura månedlig fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Denne fakturaen kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

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.

Boenheden

Eierbrøk

46/444

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Jernbanegata 15

Om sameiet

Eierseksjonssameiet består av 4 seksjoner og er kun enkelt organisert/nylig opprettet. Det foreligger ikke husordensregler, årsregnskap, budsjett eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette.

Sameiet består av 4 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med evt. tilleggsareal). Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (ekskl. tilleggsareal og balkong).

Sameiet består av to boliger og felles tomt som inkluderer denne eneboligen samt en tremannsbolig med tre leiligheter. Selger opplyser at det sannsynligvis vil gjøres en resekjonering av sameiet i nærmeste fremtid, i forbindelse med oppdatering av bygnings tegninger for det andre bygget. Selger opplyser at dette ikke vil føre til en endring av brøken eller kostnader for denne seksjonen.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at eventuell 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. Informasjonen under er kun et utdrag fra vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Bygningsmessige arbeider:

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør o.l. nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Skal en seksjonseier fjerne hele eller deler av faste vegger må seksjonseier selv konsultere og bekoste befaring og rapport fra statiker for beregninger. Seksjonseieren kan ikke gå ut over de anbefalinger statiker gir. Seksjonseier plikter å oversende statikers konklusjon til styret for arkivering.

Seksjons 1 har tillatelse for etablerer rom for varig opphold i kjeller under sin egen seksjon. Dette kan ikke styret i sameiet motsette seg.

Vedlikehold:

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringskap.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Fellesområde som sameiet eier/disponerer sammen med andre eiendommer omfattes overfor den enkelte seksjonseier også av sameiets vedlikeholdsplikt og sameiet skal forvalte sine interesser i slikt fellesområde med opprettholdelse av høy standard som utgangspunkt.

Seksjon nr 1 har bruksrett på plen på utsiden av terrasse i front på eiendom.

Parkering S.4 er tiltenkt i bakant.

Parkering S.1 er tiltenkt 2 stk i front.

Parkering S.2 tiltenkt en i front

Parkering S.3 er tiltenkt i bakant.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 711, seksjonsnummer 4 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

24.11.2025 - Dokumentnr: 1435075 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 46/444

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en Ferdigattest datert 09.12.2025 for bruksendring av uthus til bolig Jernbanegata 15 - Eiendom 300/711.

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

dagens bruk utenom at det er fjernet et vindu over inngangsparti på øst siden av bygget.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.2025.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 220 Cicignon med gjeldende bestemmelser. Formål: 164 Offentlig bygg - institusjon.

Innenfor planområdet skal det legges vekt på å bevare den kulturhistorisk, arkitektonisk eller miljømessig verdifulle bebyggelsen. Ved rehabilitering og fornyelse skal det påses at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsens form, størrelse og fasader er tilpasset tomten og strøket.

Utvendige farger, herunder farger på tak, samt fasadematerialer skal godkjennes av bygningsrådet. (Kfr.komm.vedtekt til b.l. § 74, punkt 2).

Eksisterende trær/vegetasjon skal søkes bevart og skal vises i på, utomhusplanen.

Overnevnte er kun et utdrag fra bestemmelsene. Se vedlagte reguleringsbestemmelser i salgsoppgaven for utfyllende bestemmelser.

Eiendommen omfattes av kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med gjeldende bestemmelser.

Formål:

1001 - Bebyggelse og anlegg

Hensynssoner:

310 - Ras- og skredfare

560 - Hensyn naturmiljø

570 - Hensyn kulturmiljø

Hensynssoner:

Skredfare H310

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med

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

Kvikkleireskred. I kartlagte aktsomhetsområder (jf. hensynssone H 310 i plankartet) stilles det krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved nye tiltak må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. «Nye tiltak» vil si både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak. Se også hensynssone for skredfare H310.

Bevaring av naturmiljø H560

Hensynet til naturverdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

35.5 Bevaring av kulturmiljø H570

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

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

-Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med usikker aktsomhet.

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

Eiendommen ligger i et område med kulturminnelokaliteter og enkeltminner.

Eiendommen innehar to andre SEFRAK-bygg. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Se vedlagt område analyse i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Selger opplyser at det skal bygges en ny bolig felt på sikt på den gamle sykehustomten (naboeiendommen).

Det er

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Boligen er i dag utleid. Leieforholdet følger eiendommen.

Avtalt leiesum er kr 12 500 per mnd. Avtalt depositumsbeløp er kr 25 000.

Vann/avløp er inkludert.

Leier tegner eget strøm abonnement.

Se vedlagt leieavtale i salgsoppgaven for utfyllende bestemmelser. Leieforholdet følger ellers husleielovens bestemmelser.

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bygget 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.

SEFRAK.ID: 0106-0303-059. Kulturminnebetegnelse: UTHUS, JERNBANEGATA 15

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

70 140 (Omkostninger totalt)

87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 820 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 837 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 839 840 (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 70 140

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 deknings salg 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 75.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 950 Fotograf
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 133 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Mariel Warda
Eiendomsmeglerfullmektig
mariel.warda@aktiv.no
Tlf: 981 30 876

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

07.01.2026



















aktiv.
Tar deg videre

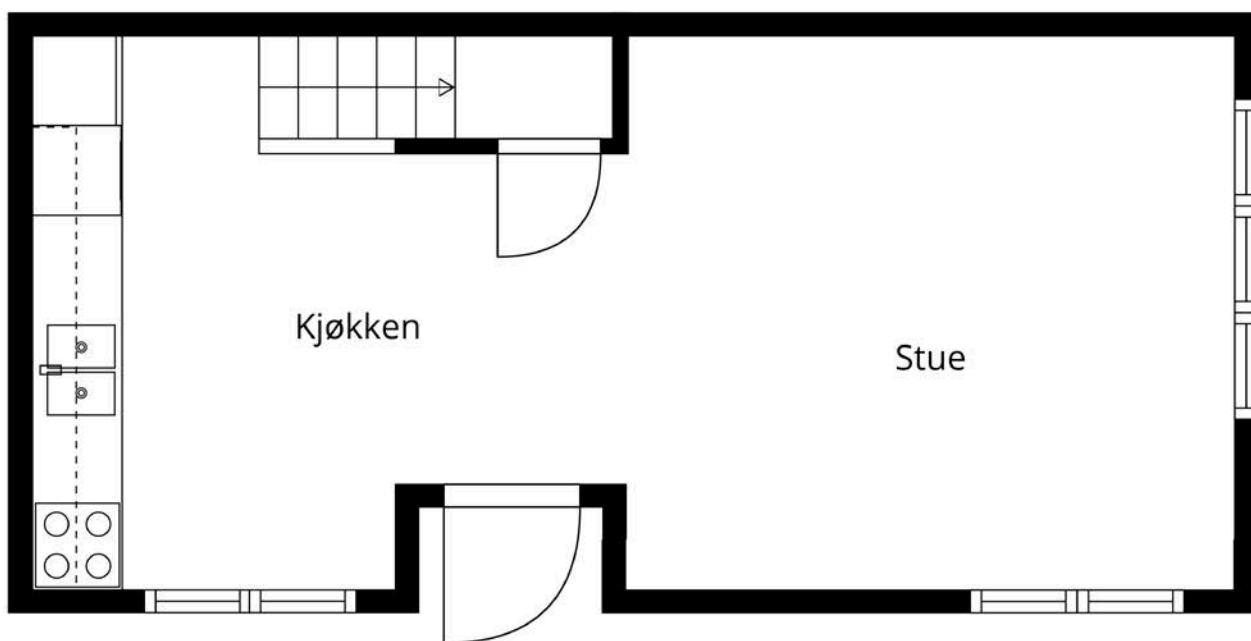


FOTO
etætera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

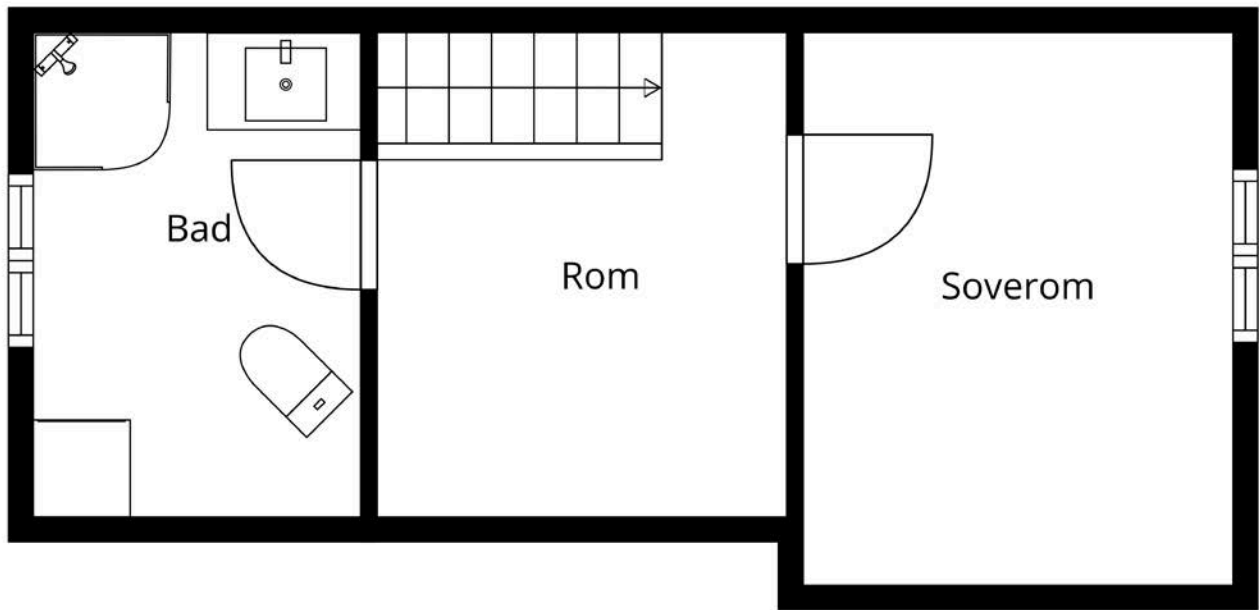


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Anneks

 Jernbanegata 15, 1606 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 300, bnr. 711, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 27.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 13784-4238

Referansenummer: OL1048

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Anneks opprinnelig oppført i antatt 1910.
Bygget ble restaurert i 2018 i følge eier.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Standarden er normal.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Anneks - Byggeår: 1910

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det malt panel og hvittet panel.
Lukket trapp i malt tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2018. Rommet har innredning med servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2018. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integret komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider er antatt montert i bod med utvendig adkomst.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høyde alder.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

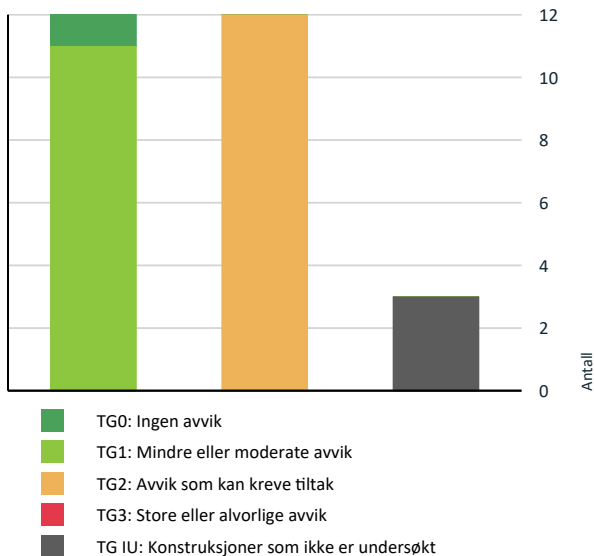
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er en pågående seksjonering og takstmannen antar at dagens bruk vil stemme med innsendte papirer ifm seksjoneringen. Konferer megler for ytterligere info. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Anneks

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANNEKS

Byggeår
1910

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av antatt bindingsverk med stående kledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass med ukjent alder.



Dører

Ytterdør i tre fra nyere dato.

Ytterdør i tre til utvendig bod med ukjent høy alder.

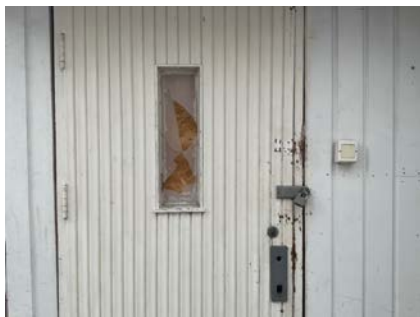
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Knust glassfelt og værslitasje på ytterdør til bod.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Bør skiftes.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det malt panel og hvittet panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av antatt tre.

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i malt tre mellom etasjene.

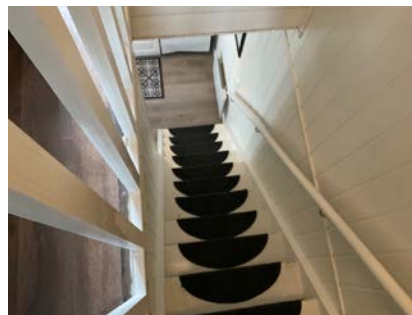
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper skal være montert på begge sider i et trappeløp. Det mangler håndløper på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2018.

Det foreligger ikke dokumentasjon. Rommet er vurdert ut i fra tilstanden på befaringsdagen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og hvittet trepanel i taket.

Vurdering av avvik:

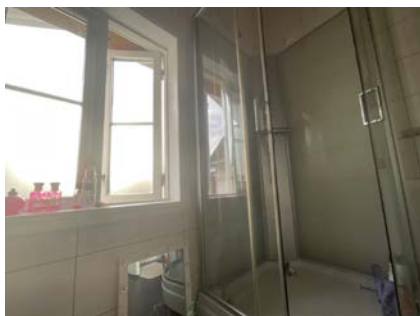
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjkabinett beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integret komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøll/fryseskap.

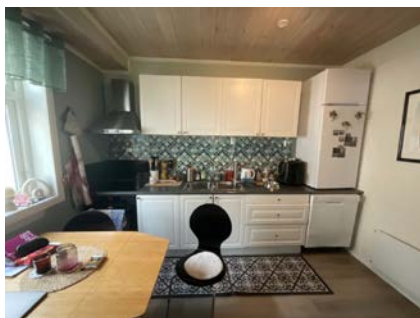
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger i oppholdsrom som mangler dette.

TG IU Varmtvannstank

Bereder er antatt montert i bod med utvendig adkomst og takstmannen hadde ikke adkomst til boden på befaringsdagen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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 Boligen er vært utleid og det anbefales derfor en el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger og behov for oppgraderinger på anlegget.

Generell kommentar

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

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

TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt leire.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt støpt dekke til grunn.

TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt.
Terreng heller ikke inn mot bygningskroppen.
Det er ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

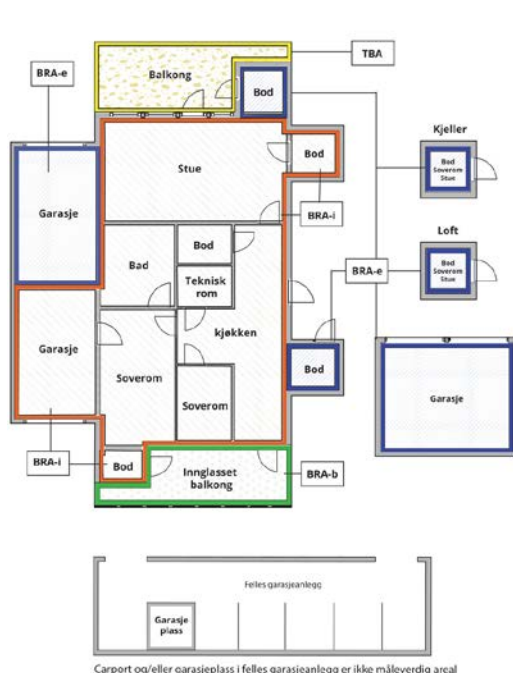
Hva er måleverdig areal?

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Anneks

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 25 | | | 25 | |
| 2. etasje | 21 | | | 21 | |
| Utvendig bod | | 5 | | 5 | |
| SUM | 46 | 5 | | | |
| SUM BRA | 51 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Stue, kjøkken, bod | | |
| 2. etasje | Gang, bad/vaskerom, soverom | | |
| Utvendig bod | | Bod | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er en pågående seksjonering og takstmannen antar at dagens bruk vil stemme med innsendte papirer ifm seksjoneringen. Konferer megler for ytterligere info. 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

| Anneks | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------|------------|------------|
| | 45 | 6 |

Kommentar

Anneks

P-rom i 1. etasje - 24 kvm
P-rom i 2. etasje - 21 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|---------------|---------------|
| 27.10.2025 | Erik Pedersen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|--------------------|---|------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 300 | 711 | | 4 | 859 m ² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet |

Adresse

Jernbanegata 15

Hjemmelshaver

Jernbanegata Eiendomsutvikling As

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til i Jernbanegata ved det gamle sykehusområdet på Cicignon. Det er gangavstand til skoler og barnehage samt alt sentrum har å by på av restauranter, kaféer, butikker og forretninger, Torvbyen kjøpesenter, busstasjon, togstasjon m.m. Bryggepromenaden, gågata og gratis byferge ligger bare noen kvartaler unna.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Tomten er inngjerdet. Det er gode sol og lysforhold.

Byggemåte

Byggegrunn av antatt leire. Antatt støpt dekke til grunn. Etasjeskillere av antatt tre. Yttervegger av antatt bindingsverk med stående kledning. Pulttakkonstruksjon teknet med betong takstein. Takrenner og nedløp av aluminium. Vinduer i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 29.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 sokkeleetasje) 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OL1048>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Simen Peter Eiterjord

Boligen

Jernbanegata 15
1606 FREDRIKSTAD

3107-300/711/0/4

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: TR BYGG AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran på bad, gulv og dusjsoner og servant.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Tr bygg As

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i front. Ny ytterdør og dør til bod

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



En ledning som ikke hadde sukkerbit på seg.
Samt en sikringskurs som måtte byttes.
Er utbedret av Lyn elektro As

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Lyn elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll av elanlegg

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Elektriker gruppen as

Beskrivelse av arbeidet: Montering av sikringssskap

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Det skal bygges en ny bolig felt på sikt på den gamle sykehustomten.
Ikke noe som vil være negativt for ny eier.
Heller positivt

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Tr bygg As

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning og takrenner. Er etterisolert også på hele huset.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedtekter for boligsameiet Jernbanegata 15

Fastsatt 1.1.2025 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 300 bnr. 711 i Fredrikstad med påstående bygning.

Sameiets navn er Boligsameiet Jernbanegata 15 JBG 15

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Det er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.

§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET

Sameiet består av 4 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med evt. tilleggsareal). Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (ekskl. tilleggsareal og balkong).

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens §31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle

ordensregler fastsatt av årsmøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjon nr 1 har bruksrett på plen på utsiden av terrasse i front på eiendom.

Parkering S.4 er tiltenkt i bakant.

Parkering S.1 er tiltenkt 2 stk i front.

Parkering S.2 tiltenkt en i front

Parkering S.3 er tiltenkt i bakant.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen forøvrig.

Dyrehold skal ikke føre til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør o.l. nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Skal en seksjonseier fjerne hele eller deler av faste vegger må seksjonseier selv konsultere og bekoste befaring og rapport fra statiker for beregninger. Seksjonseieren kan ikke gå ut over de anbefalinger statiker gir. Seksjonseier plikter å oversende statikers konklusjon til styret for arkivering.

Seksjons 1 har tillatelse for etablerer rom for varig opphold i kjeller under sin egen seksjon. Dette kan ikke styret i sameiet motsette seg.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier betaler faktura månedlig fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Denne fakturaen kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringskap.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Fellesområde som sameiet eier/disponerer sammen med andre eiendommer omfattes overfor den enkelte seksjonseier også av sameiets vedlikeholdsplikt og sameiet skal forvalte sine interesser i slikt fellesområde med opprettholdelse av høy standard som utgangspunkt.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

- Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Styrets budsjett for kommende kalenderår, og fordeling av felleskostandene per boenhet.
- Valg av styremedlemmer

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Styreleder og evt forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP – REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Leiekontrakt for bolig





LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

25. utgave 05/24

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

1. Utleier

Utleier 1

Navn:

Organisasjonsnummer:

Adresse:

Telefon:

E-post:

2. Leier

Leier 1

Navn:

Fødselsnummer:

Telefon:

E-post:

Leier 2

Navn:

Fødselsnummer:

Telefon:

E-post:

Leiers personopplysninger blir lagret hos tredjepart med Huseiernes Landsforbund som behandlingsansvarlig. Leier har rett til innsyn i personopplysningene og har også krav på at personopplysningene slettes. Leier kan finne en personvernerklæring og mer informasjon om sine rettigheter på Huseierne.no.

3. Eiendom

Seal ID: e5c6b345-ad5a-45e1-9b95-fbe36b340fb4



Adresse: Jernbanegata 15 i kommune Fredrikstad.

4. Leieobjekt

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt: Hus

Leiligheten er delvis møblert med: Hviteware

Beskrivelse av leieobjektet: Anneks. Oppusset i fjor. Medfølger bod på siden av anneks for lagring

5. Varighet

Leieforholdet starter den: 01.10.2025

Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

6. Leiesum

Avtalt leiesum er kr 12500 per mnd.

7. Tillegg

Strøm/energi:

Leier tegner eget abonnement.

Vann/avløp:

Vann/avløp er inkludert.

Fjernvarme:

Ikke aktuelt.

Internett:

Leier tegner eget abonnement.

Kabel-TV:

Leier tegner eget abonnement.

8. Betaling av leie

Leien betales forskuddsvis, den 1 i hver måned, til konto nr. . Leier godtar at påkrav kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

9. Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting (avtaletidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieforholdets start).

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettningstidspunktet. Iverksettningstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

10. Boligens stand

Seal ID: e5c6b345-ad5a-45e1-9b95-fbe36b340fb4



Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

11. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har optrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

12. Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom det koster mer å reparere tingen enn og bytte den ut, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmaterieell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppsteking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst. Ved leie av enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier ikke selv bor i en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningsmassen.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

13. Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforstyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følger av unnlåtelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følger av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Seal ID: e5c6b345-ad5a-45e1-9b95-fbe36b340fb4



Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

14. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

15. Dyrehold og røyking

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

16. Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel eller egen bolig, har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17. Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklause

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19. Leieforholdets opphør

Seal ID: e5c6b345-ad5a-45e1-9b95-fbe36b340fb4



Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adgang til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger og lignende som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20. Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

22. Sikkerhet

Avtalt depositumsbeløp er kr 25000. Kontonummer til depositumskonto vil bli sendt til leier så fort depositumskonto er opprettet.

Dersom det er stilt depositum eller garanti skal denne være oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet/garantien skal endres i takt med endringer i leien.

Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien.

Dersom det er avtalt, kan utleier akseptere at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum, for eksempel fra NAV, arbeidsgiver eller andre.

Seal ID: e5c6b345-ad5a-45e1-9b95-fbe36b340fb4



Utleier kan anwise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egenhånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Kostnader til opprettelse av depositumskonto dekkes av utleier.

Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Leier vil ikke få adgang til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger.

23. Fraflytting

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere adgang for å se på husrommet.

24. Særlige bestemmelser

Huset skal på et tidspunkt selges. Det er da behov for å holde visning. Det er forventet det ser presentabelt ut. Det blir varslet i tid før avholdt visning.

25. Nøkler

Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: 1. Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

26. Sted og dato

Avtale om leie av bolig ble inngått den 17.09.2025, i Oslo.

27. Underskrifter

Utleier 1:

Seal ID: e5c6b345-ad5a-45e1-9b95-fbe36b340fb4



Leier 1:

Leier 2:

Seal ID: e5c6b345-ad5a-45e1-9b95-fbe36b340fb4

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614875268
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 97387714 Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK Adresse Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 922674515 Navn JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS Bruksenhe Støttumveien 3B, 1170 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3107 Gnr 300 Bnr 711

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 3107 | 300 | 711 | 0 | 1 | 208 / 444 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3107 | 300 | 711 | 0 | 2 | 95 / 444 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3107 | 300 | 711 | 0 | 3 | 95 / 444 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3107 | 300 | 711 | 0 | 4 | 46 / 444 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



24 SEPT. 2025
 25/27989

Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvisenten (kommunen) | | |
|---|--|-------------------------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn Fredrikstad | Kommunens adresse Postboks 1405, 1602 Fredrikstad | Kontaktperson Audun Bakkid |

| 1. Opplysninger om innsenderen | | | |
|---|------------------------------|---|---------------------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). | | | |
| Navn Simen Peter Eiterjord | Fødselsnr./Org.nr. 310790 | E-postadresse simeneiterjord@gmail.com | |
| Adresse Støttumveien 3B | Postnummer 1170 | Poststed Oslo | Telefonnummer 97668010 |

| 2. Opplysninger om eiendommen | | | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|----------|
| Kommunenr. 0106 | Kommunens navn Fredrikstad kommune | Gårdsnr. 300 | Bruksnr. 711 | Festenr. |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) | | |
|--|---|------------------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 922 674 515 | Navn Jernbanegata eiendomsutvikling AS | Eierandel (oppgis som brøk) 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|---------------|--------------|---|---------------|---------------|------|---|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|--|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seksjonsnummer | Seksjonens formål | | | | Sameiebrøk (teller) | | | | Tilleggsareal | | | | | | | |
| | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | | | | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | | | | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | |
| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | |
| 1 | B | 208 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | 49 | |
| 2 | B | 95 | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | 50 | |
| 3 | B | 95 | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | 51 | |
| 4 | B | 46 | B | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | 52 | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | 53 | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | 54 | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | 55 | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | 56 | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | 57 | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | 58 | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | 59 | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | 60 | |
| Sum tellere: 444 | | | | Nevner = 444 | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--------------------|------------------------------|
| Dato 13.09.2025 | Innsenderens underskrift |
|--------------------|------------------------------|

Rettt kopi bekrefte



| 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen |
|--|
| Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiereandeler. |

| 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt |
|--|
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at: |
| a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel |
| c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget |
| d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen |
| e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret |
| f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til |
| g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg |
| h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal |
| i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter. |
| Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365 |

| 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt |
|---|
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller |
| <input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller |
| <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig |


| | |
|------------|---|
| Dato | Innsenderens underskrift |
| 13.09.2025 |  |

| 8. Vedlegg som skal følge søknaden |
|---|
| a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene |
| b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig |
| c) Sameiets vedtekter |
| d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal |
| e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon |
| f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur |
| g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges. |

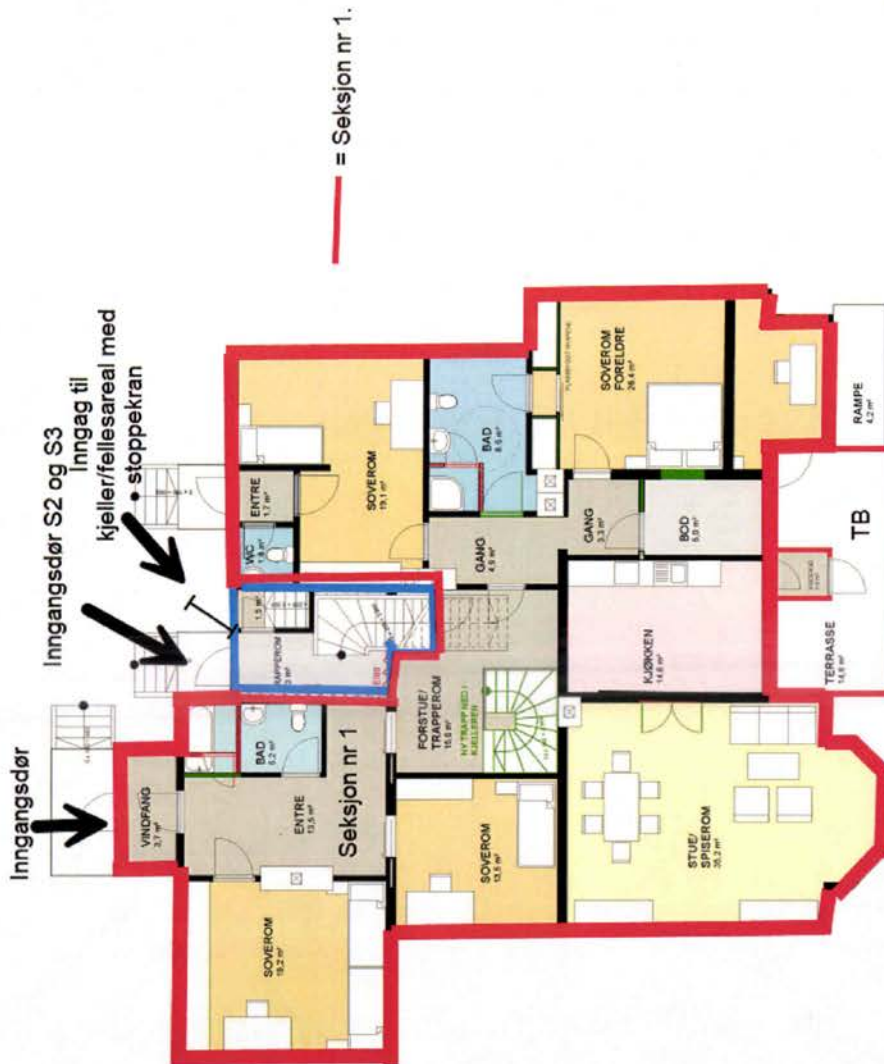
| 9. Innsendte plantegninger |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen |

| 10. Underskrifter | | |
|----------------------------|--|---|
| Sted og dato 13.09.2025 | Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i> EIERER) OR | Gjenta navn med blokkbokstaver EIERER) OR |
| Sted og dato 13.09.2025 | Hjemmelshavers underskrift JERNBANEGATA EIENDOMS AS / <i>[Signature]</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver JERNBANEGATA EIENDOMS UTVIKLING AS / SIMEN, PETER JOBO |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

| 11. Kommunens saksbehandling |
|--|
| a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av) |

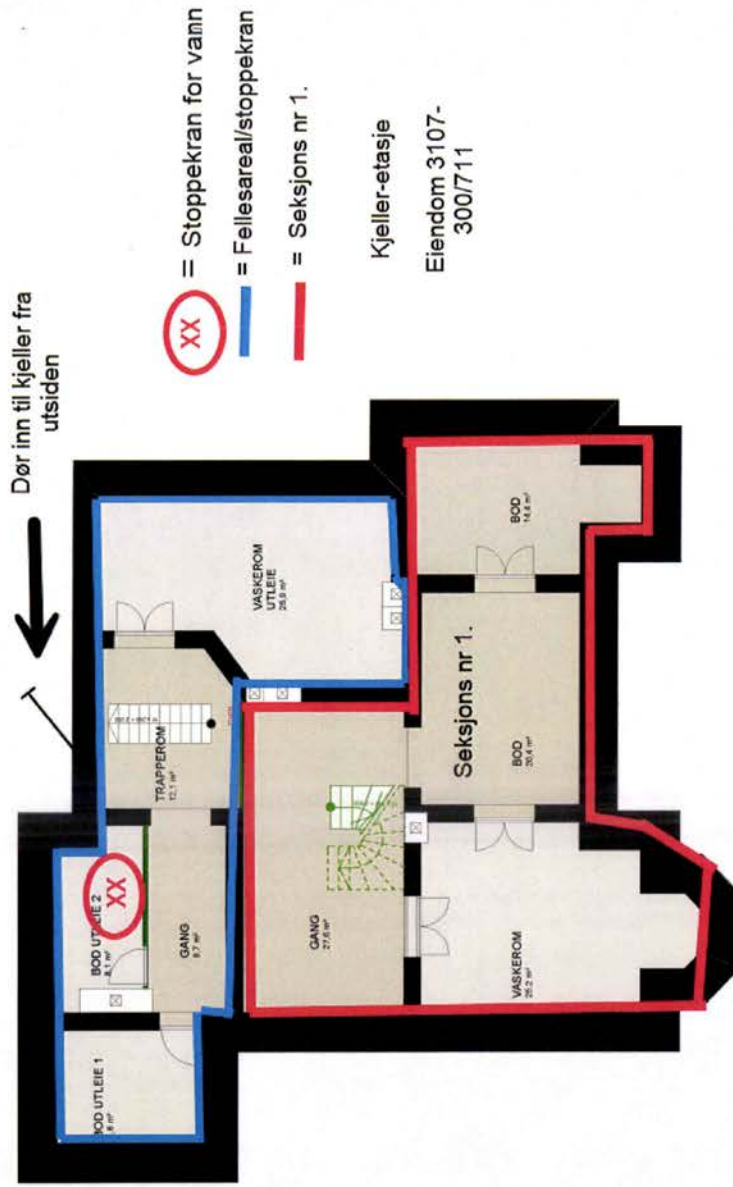
| 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut): | | | |
|---|-------------------------------|--|-----------------|
| Kommunenr. 3107 | Kommunens navn Fredrikstad | Gårdsnr. 300 | Bruksnr. 711 |
| Dato 28.10.2025 | Underskrift Audun Bahlid | Stempel  | Festenr. |

| | |
|--------------------|--|
| Dato 13.09.2025 | Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i> Simon P. Edvold |
|--------------------|--|



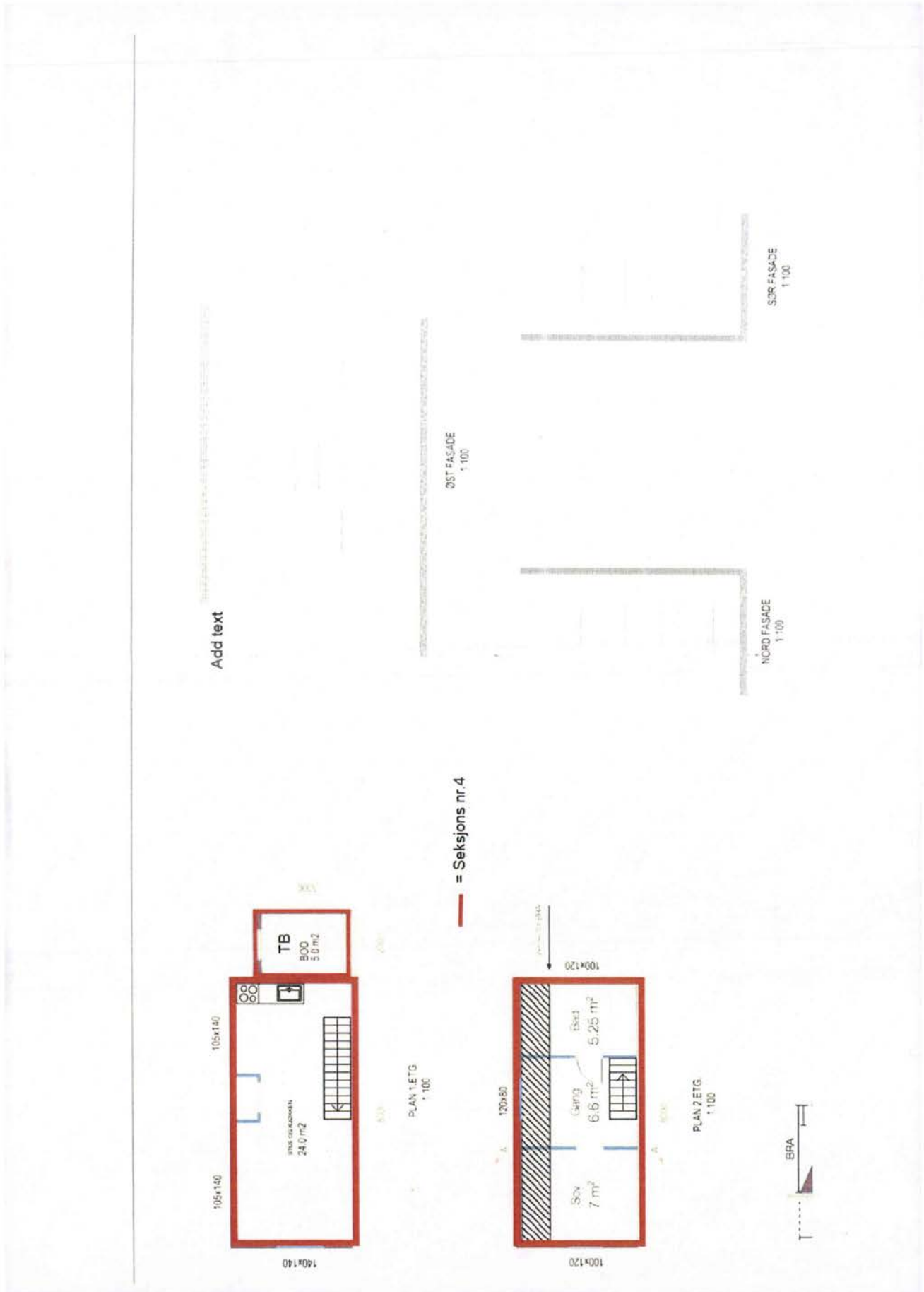
1:100 PLAN 1

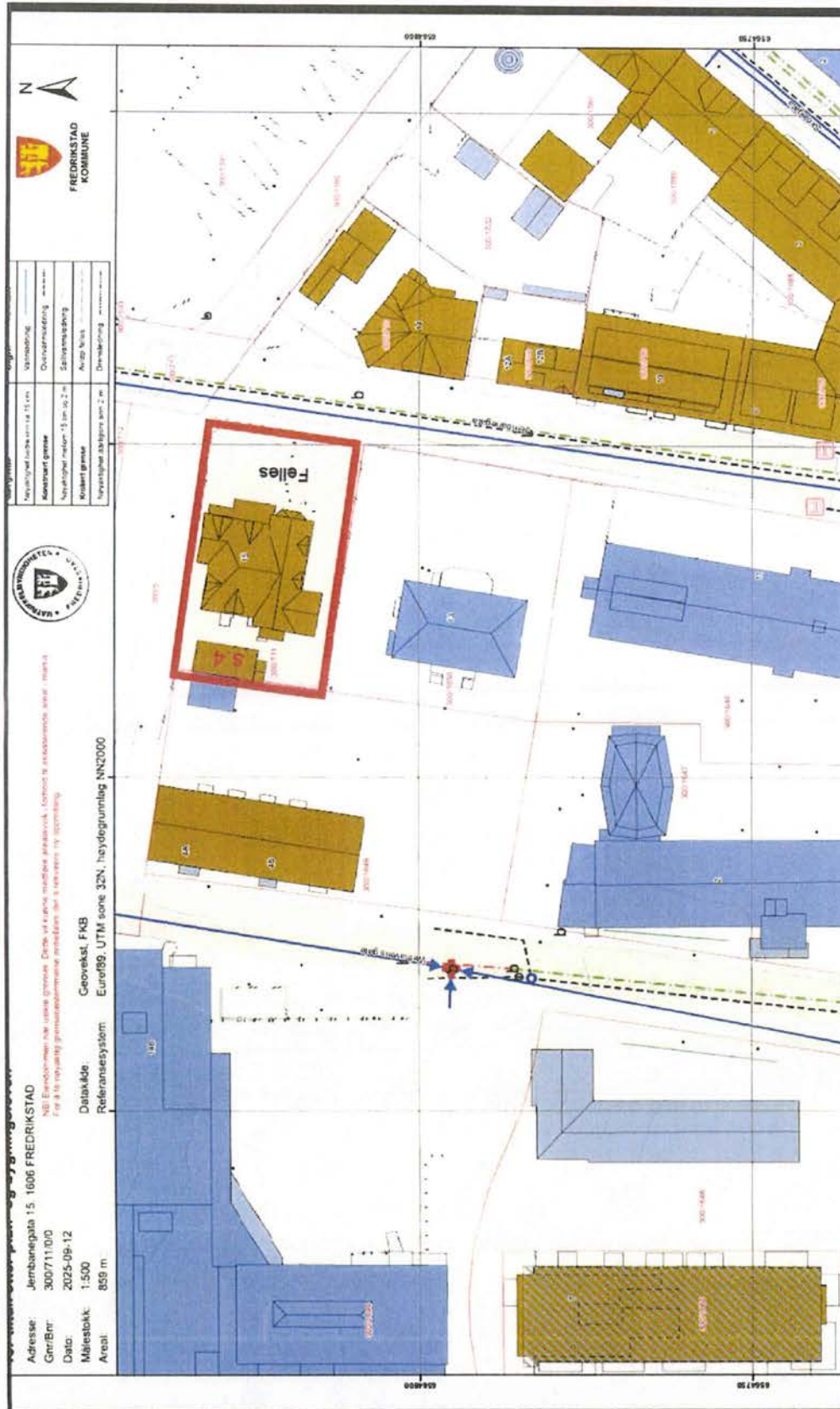


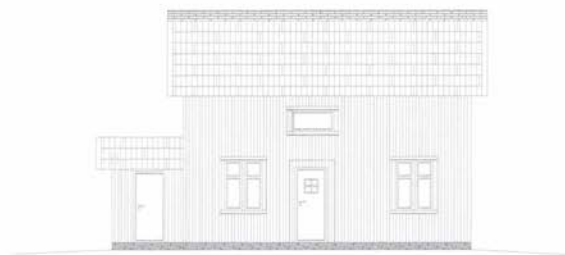
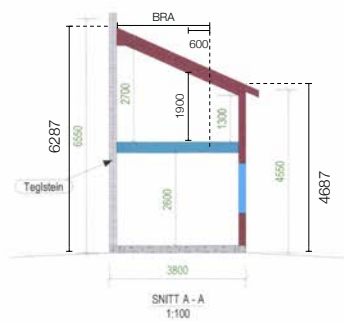
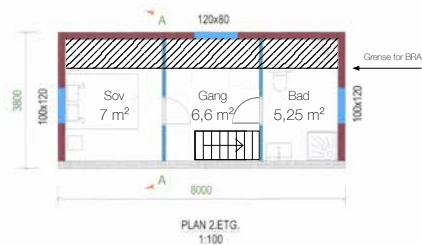
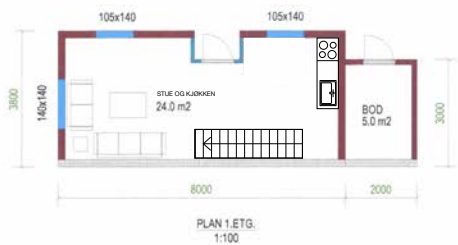


1:100 -1- KJELLER

| | | | | | |
|---------|--|-----------|------------|--------------------------|----------|
| PROJEKT | 1:100 -1- KJELLER | UTGIVELSE | 08.09.2012 | U.ETG | 1:100 |
| BYGGER | MIETEN ARKITEKTUR AS MENTON ØSTREVEI GATE 2 1068 FREDRIKSTAD | BYGGER | 1029 | Jærveien 15 - Froppeveid | 3007/111 |
| BYGGER | T: 02 20 11 10 F: 02 20 11 12 E: toping@mieta.no | BYGGER | 08.09.2012 | U.ETG | 1:100 |







ØST FASADE
1:100



NORD FASADE
1:100



SØR FASADE
1:100

Tiltak:
Bruksendring
Prosjektadresse:
Jernbanegata 15, Fredrikstad

Info:
Plan, snitt og fasader
Gnr./bnr.:
300 / 711

Tegn.nr / ans
E1 / ME
Tiltakshaver:
Jernbanegata Eiendomsutvikling

Dato:
01.08.2025
Målestokk
1:100



Fram Ingeniørkontor As
Att.:Magnus Enebakk
Lilleakerveien 2C
0283 OSLO

| | | | | | |
|----------------------|------------------------|----------------|--------------|-------------------|-------------|
| Din referanse | Byggesaksnummer | Dok.nr. | Ident | Klassering | Dato |
| | 2025/81440 | 14 | TRBM | 300/711 | 09.12.2025 |

Ferdigattest - Bruksendring av uthus til bolig Jernbanegata 15 - Eiendom 300/711

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1793/25

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden ble mottatt her den 03.12.2025. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 08.09.2025.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Jernbanegata 15, 1606 Fredrikstad

Eiendom: 300/711/0/0

Byggetiltak:

- Bruksendring av uthus til bolig.

Rett til å klage

Dere kan klage på vedtaket innen tre uker fra dere mottok det. Dere sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må dere skrive hva dere klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at klagen signeres. Dersom vi ikke tar klagen til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
virksomhetsleder

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16

E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no

Telefon: 69 30 60 00

Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11



For matrikkelenhet:

Kommune: 3107 - FREDRIKSTAD

Gårdsnummer: 300

Bruksnummer: 711

Festenummer:

Seksjonsnummer: 4

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.12.2025 kl. 13:12

Produsert av: Gunnar Sten Johannessen -

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 24.11.2025
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 46 / 444 i matrikkelenhet 300 / 711
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---------------|--------|----------------|--------------------------------------|------------|------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver | | 922674515 | JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS | | Støttumveien 3B 1170 OSLO | 1 / 1 |

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning | Forretningsdokumentdato | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring |
|-----------------------|-------------------------|----------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Forretningstype | Kommunal saksreferanse | | | | Signatur Dato |
| Årsak til feilretting | Nettadresse (URL) | | | | |
| | Annen referanse | | | | |
| Seksjonering | 29.10.2025 | Tinglyst | | 26.11.2025 | 0106aub 29.10.2025 |
| Seksjonering | 25/27989 | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
| | | | Etablert/Endret | 3107 - 300/711 | |
| | 35/25 | | Etablert/Endret | 3107 - 300/711/0/1 | |
| | | | Etablert/Endret | 3107 - 300/711/0/2 | |
| | | | Etablert/Endret | 3107 - 300/711/0/3 | |
| | | | Etablert/Endret | 3107 - 300/711/0/4 | |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------|----------------|----------------------|
| Byggningsnr: 193 914 969 | Bebygd areal: | 34,8 | Ant. boliger: | 1 | <u>Datoer</u> |
| Løpenr: | Bruksareal bolig: | 47,9 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk |
| | Nord: 6564829 Øst: 611317 | Bruksareal totalt: | 47,9 | Avløp: | Offentlig kloakk |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei |
| Bygningstype: | Enebolig | Bruttoareal annet: | 0 | | |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal totalt: | 0 | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | | | | |
| Energikilder: | Elektrisitet | | | | |
| Oppvarming: | | | | | |

Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| H02 | 0 | 18,9 | 0 | 18,9 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 29 | 0 | 29 | 0 | 0 | 0 |

Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 19100 Jernbanegata 15 A | H0101 | Bolig | 47,9 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | 300/711/0/4 |

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse
0106-0303-059 UTHUS, JERNBANEGATA 15

Bygningsnr: 193 914 969
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6564829 Øst: 611317
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming:

Bebygd areal: 34,8
Bruksareal bolig: 47,9
Bruksareal annet: 0
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

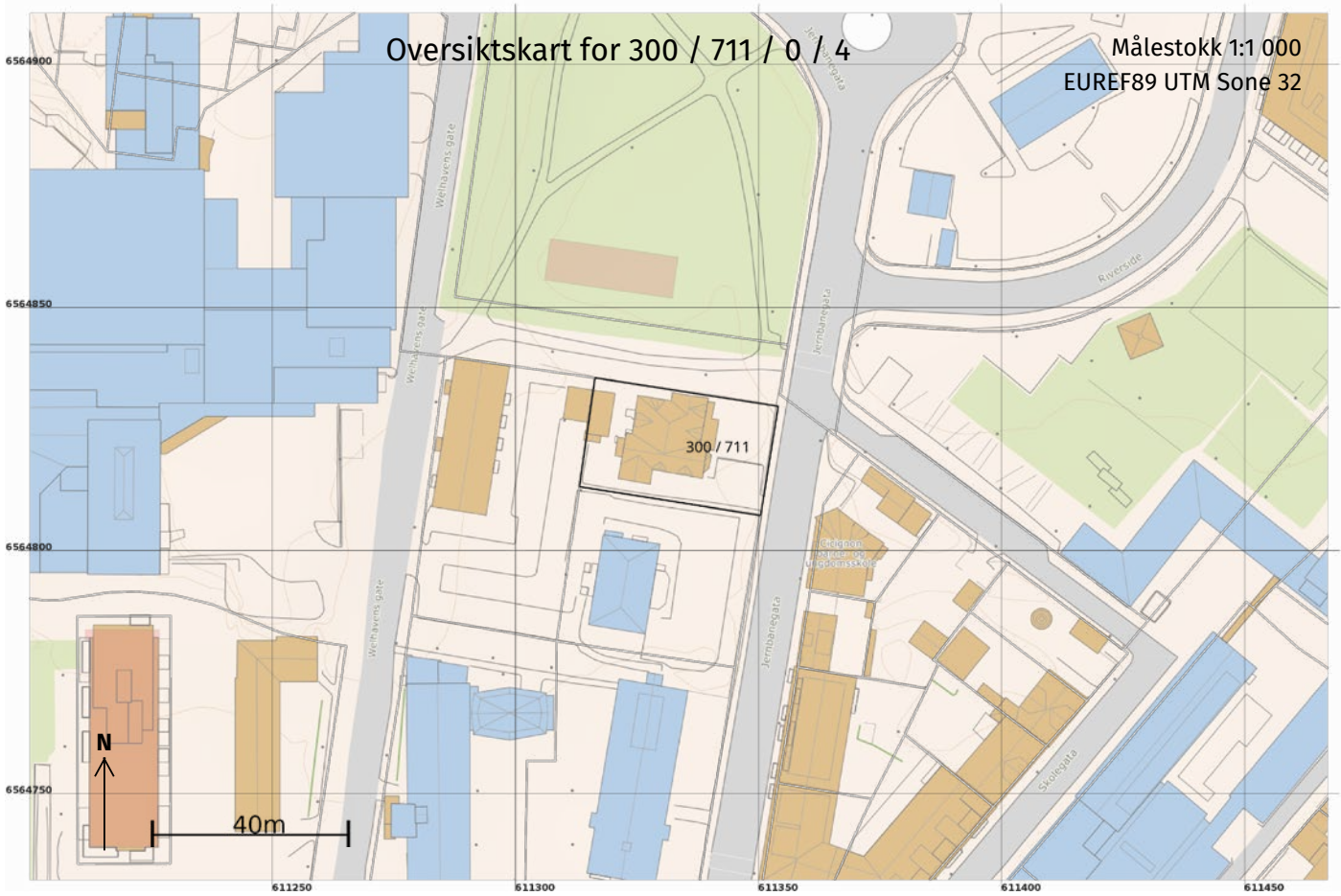
Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 2
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 08.09.2025
Igangsettingstillatelse: 14.11.2025
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 09.12.2025

| Etasjer | | | | | | | |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
| H02 | 0 | 18,9 | 0 | 18,9 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 29 | 0 | 29 | 0 | 0 | 0 |

| Bruksenheter | | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
| 19100 Jernbanegata 15 A | H0101 | Bolig | 47,9 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | 300/711/0/4 |

| Kontaktpersoner | | | | |
|-----------------|------------------|-----------------------------------|------------|-------------------------------|
| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
| Kontaktperson | 912861317 | FRAM INGENIØRKONTOR AS | | Lilleakerveien 2C 283 OSLO |
| Tiltakshaver | 922674515 | JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS | | Støttumveien 3B 1170 OSLO |



Oversiktskart



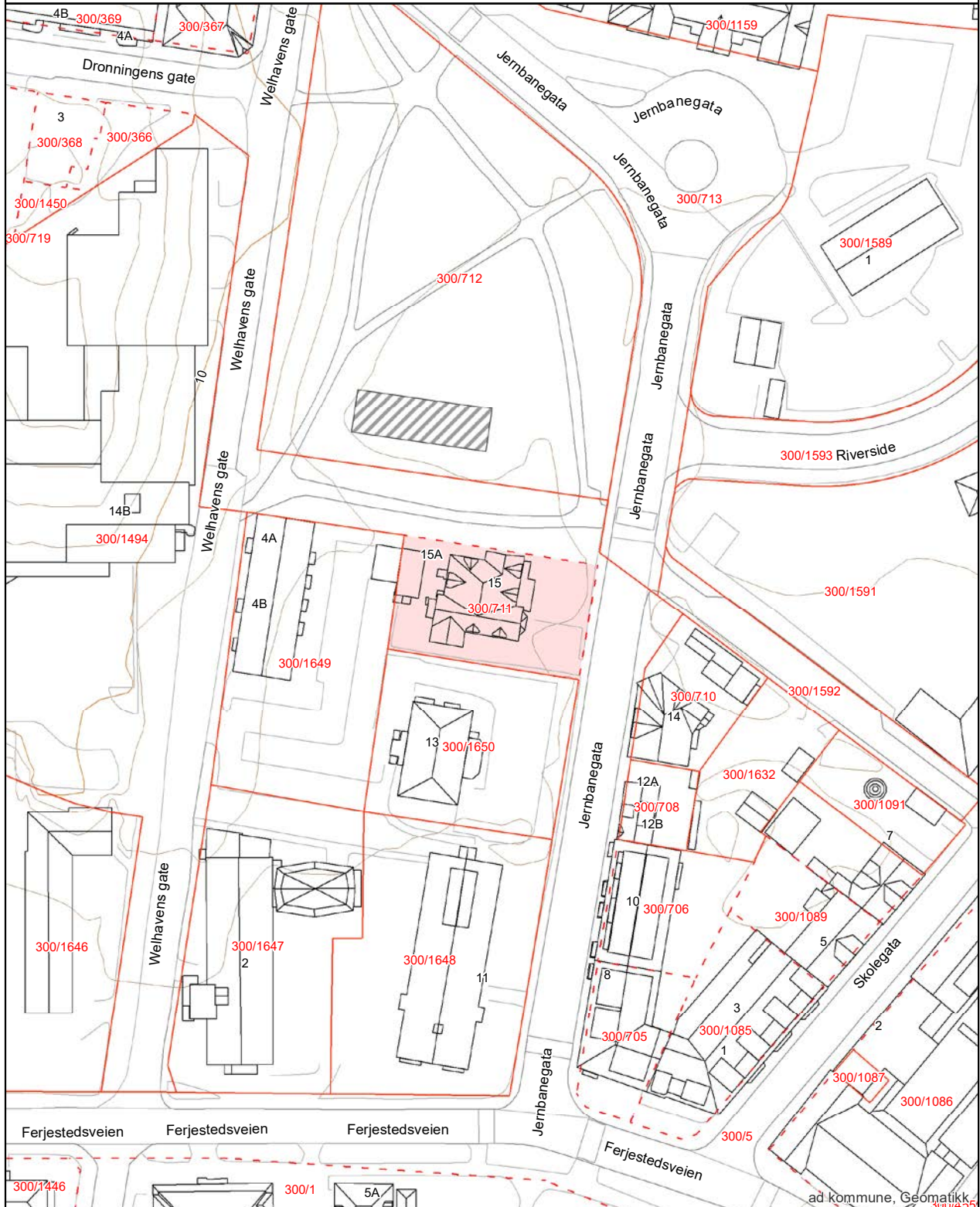
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jernbanegata 15, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/711/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-11



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jernbanegata 15, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/711/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-11



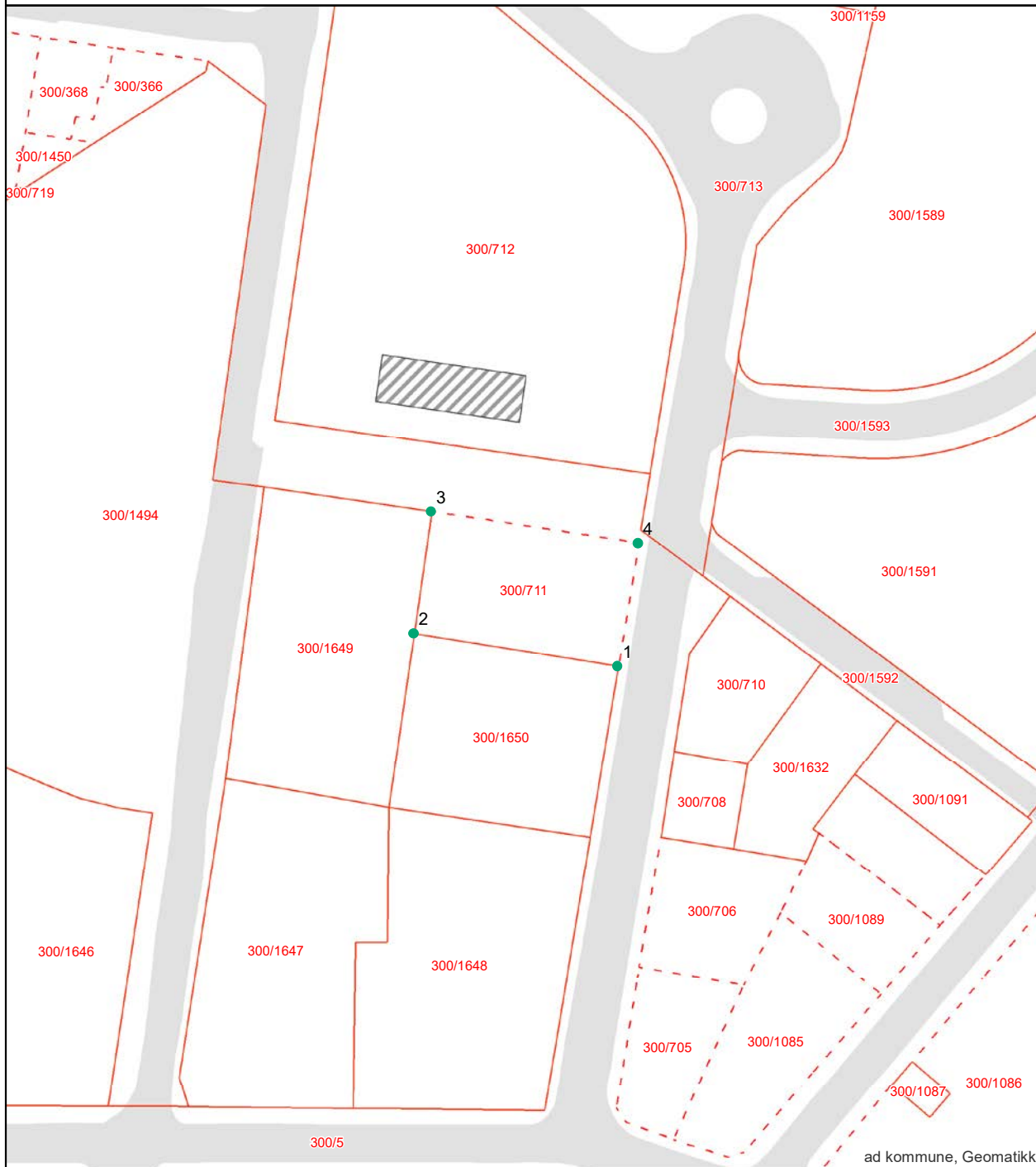
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| 858.7 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsett i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|-----------------|-----------------|--------------|------------------|--------|
| 1 | 6564808.11114 | 611350.354681 | Ikke spesifisert | 37.76 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 2 | 6564814.04071 | 611313.079419 | Ikke spesifisert | 22.54 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 3 | 6564836.33079 | 611316.316773 | Ikke spesifisert | 38.19 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 4 | 6564830.53303 | 611354.051816 | Ikke spesifisert | 22.73 | Umerket | | Annet | 200 | 0 |

side: 1



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

Eiendomsrapport for 300 / 711 / 0 / 4

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

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

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jernbanegata 15, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/711/0/4

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-12-11



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



Grunnkart



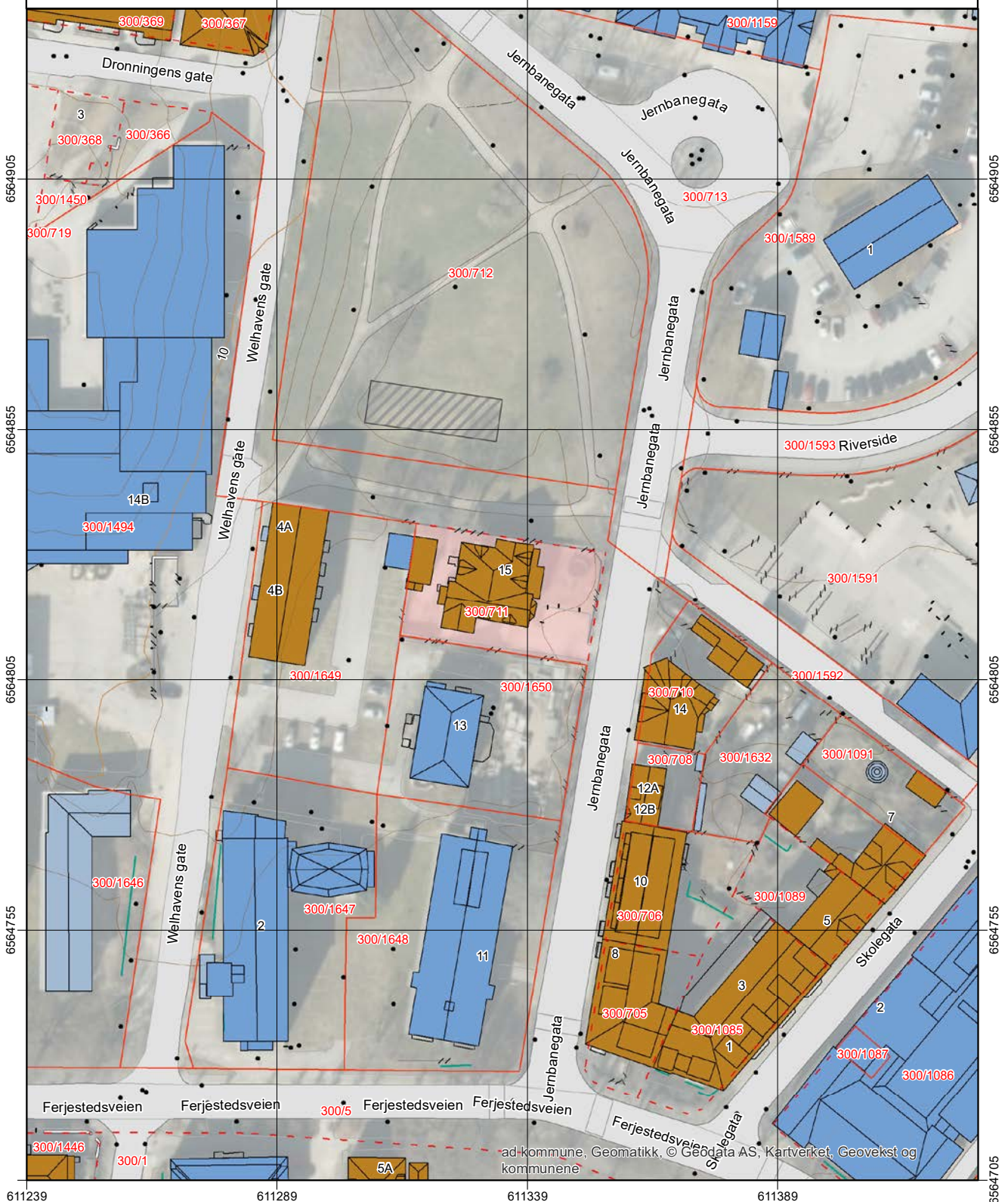
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jernbanegata 15, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/711/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-11



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



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

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jernbanegata 15, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/711/0/4

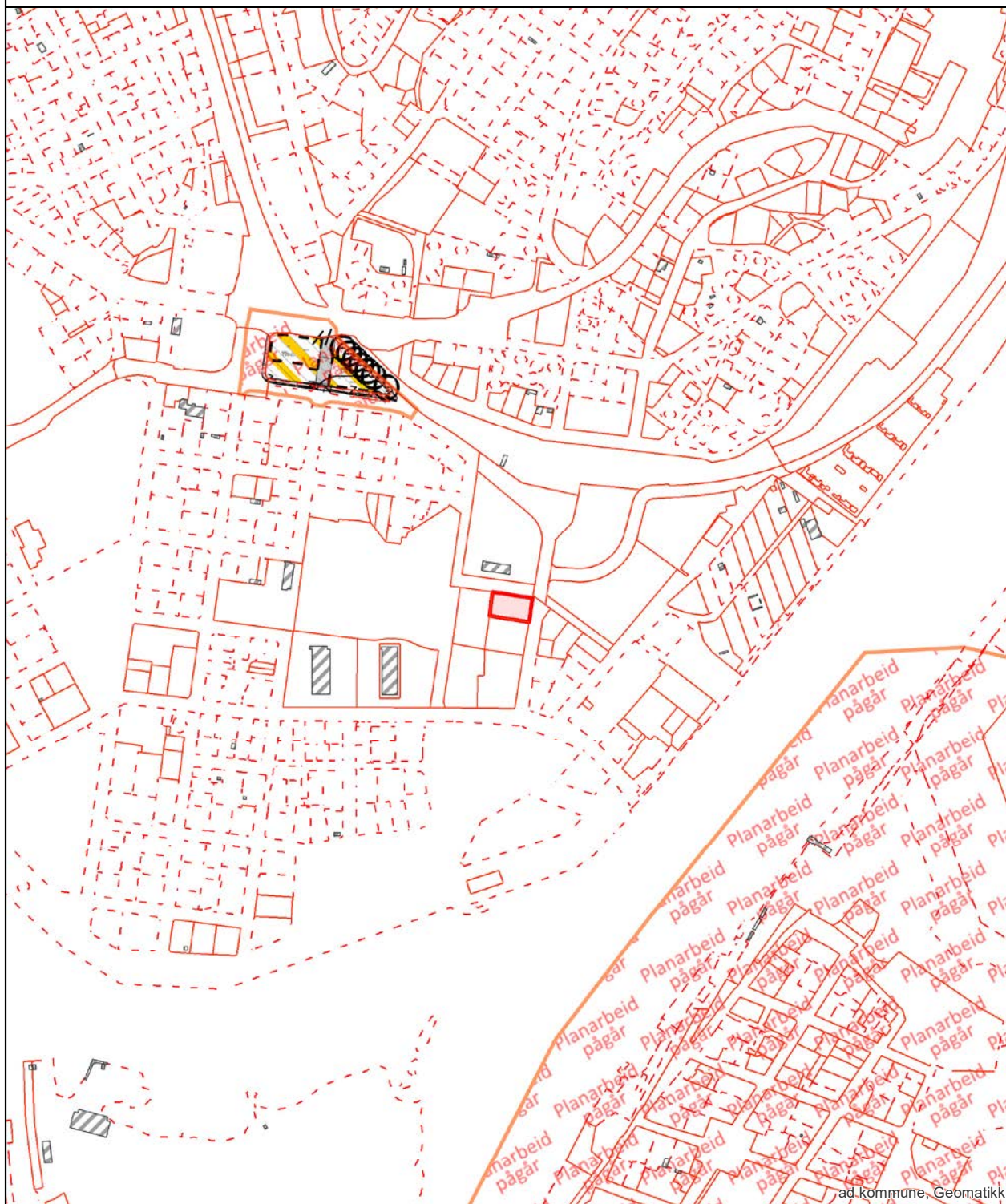
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-12-11



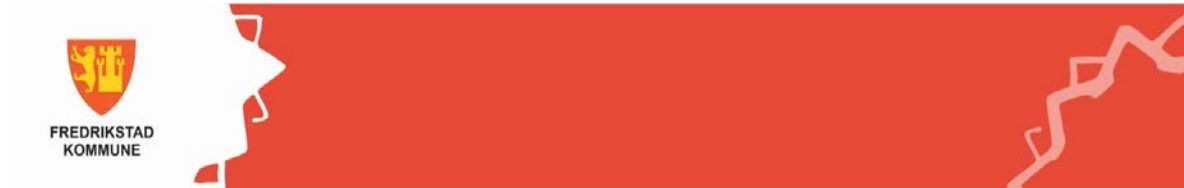
Planident:
Plannavn:

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

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



ad Kommune, Geomatikk



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. desember 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 711 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 4
Adresse: Jernbanegata 15A, 1606 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 15.12.2025

Til informasjon!

Eiendom: 300/711/0/4 Jernbanegata 15 A

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/711/0/0

Eierrepresentant: Jernbanegata Eiendomsutvikling As

Regningsmottaker: Jernbanegata Eiendomsutvikling As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|------------|------------------|----------------|---------------|------------------|-----|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | JERNBANEGT 15 | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 300 | Seksjonert | Ja | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 711 | Oppgitt areal | 867 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festnr | 0 | Beregnet areal | 858,7 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

ADRESSER

(Antall: 2)

| | | | | | |
|---------|--------------------------------------|--------------|---------------|-----------|----------------------|
| Adresse | Jernbanegata 15 1606 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Fredrikstad Domkirke |
| | | Grunnkrets | Cicignon nord | Valgkrets | Sentrum |
| Adresse | Jernbanegata 15A 1606 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Fredrikstad Domkirke |
| | | Grunnkrets | Cicignon nord | Valgkrets | Sentrum |

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva | |
|------|----------------------|-------------------|--------------|------------|-------|--------------------|--------------|
| 153 | BRANNTILSYN 1 LØP | 2,00 1 løp | kr 488,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 976,00 |
| 60 | ESkatt Bolig | 1 859 400,00 0/00 | kr 3,20 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 5 950,00 |
| 1130 | RENOVASJON - 660 L | 1,00 660 L | kr 11 913,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 14 891,00 |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 4,00 Boehn. | kr 2 464,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 11 334,00 |
| 4360 | AVLØP - BOLIG | 700,00 M3 | kr 38,09 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 30 662,00 |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 4,00 Boehn. | kr 1 081,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 4 973,00 |
| 4260 | VANN - BOLIG | 700,00 M3 | kr 12,55 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 10 103,00 |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boehn. | kr 2 082,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 394,00 |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boehn. | kr 1 279,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 1 471,00 |
| 4360 | AVLØP - BOLIG | 100,00 M3 | kr 32,18 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 3 701,00 |
| 4260 | VANN - BOLIG | 100,00 M3 | kr 16,80 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 1 932,00 |
| | | | | | | | kr 88 387,00 |



Eiendomsstatus, ordre 8897599

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

| | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Gnr: 300 | Bnr: 711 | Fnr: 0 | Snr: 4 |
| Adresse: | Jernbanegata 15, 1606 FREDRIKSTAD | | |
| Areal matrikkelenhet: | 858.7 m ² | | |

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde små feil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

| | | |
|---|-------------------------------|---|
| Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider | Vedtatt: 15.06.2023 | Formål/hensynsone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare 560 - Hensyn naturmiljø, 570 - Hensyn kulturmiljø |
| Reguleringsplaner: 220 Cicionon | Vedtatt: 13.03.1986 | Formål: 164 - Offentlig bygg - institusjon Hensynssoner: |
| Plandokumenter reguleringsplan: Regbest220_150.pdf | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/ansvarlig Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

| | | |
|--|----|---------------------------------|
| | SG | Bilgrønn struktur |
| | | Naturområde |
| | | Turdrag |
| | | Friområde |
| | | Park |
| | | Kombinerte grønnsstrukturformål |

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| | | Hensynssone ras- og skredfare |
| | | Hensynssone formfare |
| | | Hensynssone høyspenninganlegg |
| | | Hensynssone militært område |

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

| | Nåværende | Framsiddig |
|--------------------|-----------|------------|
| | Tunnel | Tunnel |
| Fjernveg | | |
| Hovedveg | | |
| Samleveg | | |
| Gang- og sykkelveg | | |
| Sykelveg | | |
| Turveg/turdrag | | |
| Kolektrase | | |
| Jernbane | | |
| Farled | | |
| Småbåthavn | | |
| Kolektivknutepunkt | | |

JURIDISK LINJE

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



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jernbanegata 15, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/711/0/4

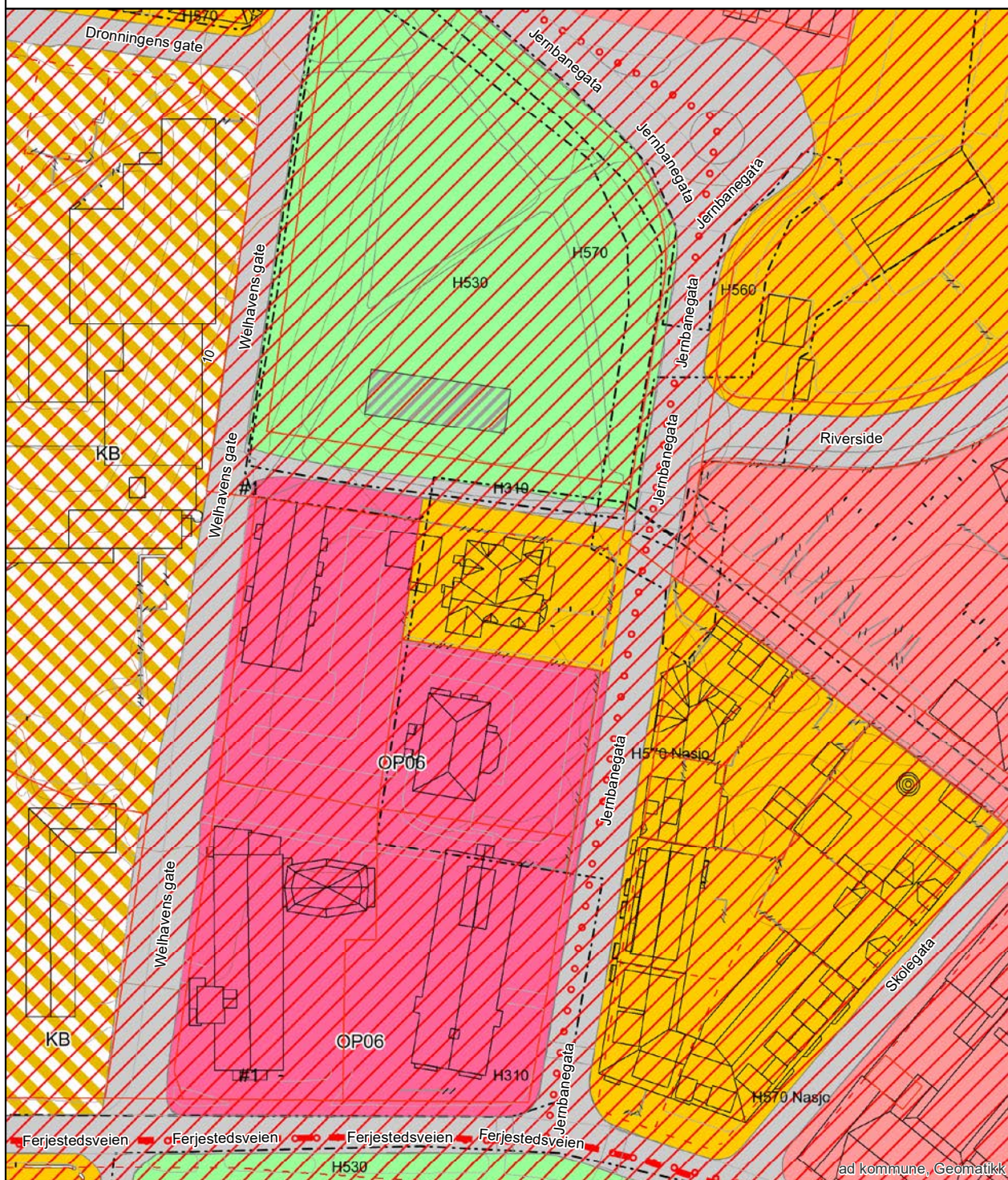
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-11



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: Jernbanegata 15, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/711/0/4

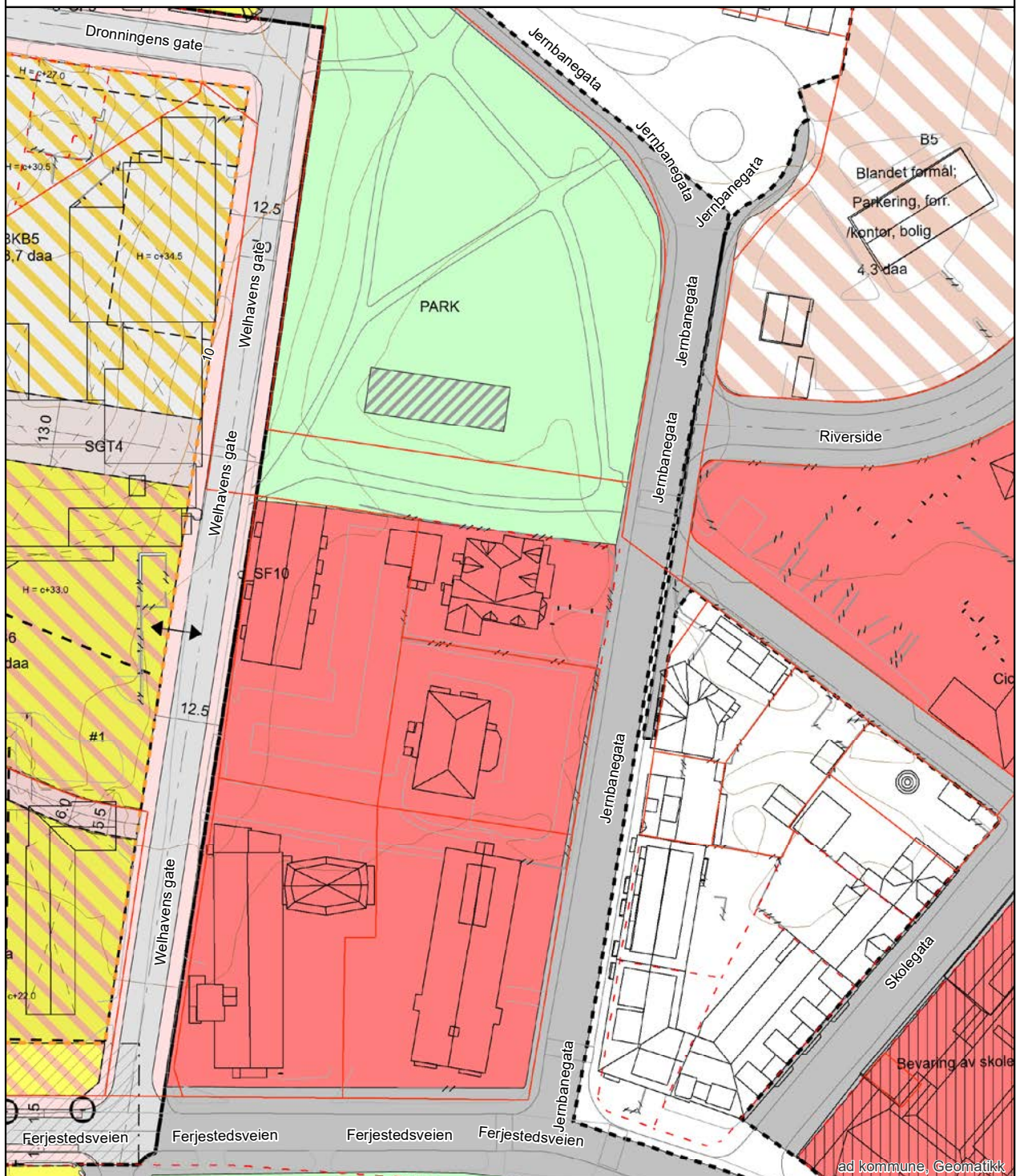
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-11



Planident: 220
Ikraftredelsesdato: 13.3.1986
Plannavn: Cicignon

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.



Plan nr.: 220

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CICIGNON REGULERINGSPLAN.

Fellesbestemmelser

- § 1 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense (stiplet linje) på plankart i mål 1:1000 datert 2. oktober 1985.
- § 2 Planområdet er i henhold til bygningslovens § 25 regulert til:
- Byggeområder for boligbebyggelse
 - Byggeområder for boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.
 - Byggeområder for offentlig bebyggelse
 - Byggeområder for allmennyttig formål
 - Trafikkområder (gater, fortau, kaier og andre trafikkinnetninger).
 - Friområder (parker, idretts-/lekeplasser etc).
- § 3 Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Fredrikstad kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.
- § 4 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.
- § 5 Innenfor planområdet skal det legges vekt på å bevare den kulturhistorisk, arkitektonisk eller miljømessig verdifulle bebyggelsen. Ved rehabilitering og fornyelse skal det påses at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles.
- § 6 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger situasjonsplan med godkjente tomtegrenser for kvartalet.
- Før behandling av en byggemelding kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller gateparti, med situasjonsplan som viser bygningenes plassering, høyder, avkjørsler, eventuelt felles gårds plass, terrengbehandling, plassering av garasje/parkering, lekeplasser osv. samt oppriss som viser bebyggelsens tilpasning til eksisterende og planlagt nabobebyggelse.
- § 7 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsens form, størrelse og fasader er tilpasset tomten og strøket.
- Utvendige farger, herunder farger på tak, samt fasadematerialer skal godkjennes av bygningsrådet. (Kfr.komm.vedtekt til b.l. § 74, punkt 2).
- § 8 Bygningsrådet kan tillate virksomheter som ved sin art og sitt omfang ikke er til fortrengelse eller sjenanse for bomiljøet. Slike virksomheter bør betjene bydelen eller ha etablert tilhørighet til denne.

- § 9 Hvor egne byggegrenser ikke er angitt, gjelder reguleringsformåls grensen som byggegrense mot gate. I kvartaler/gatepartier hvor den eksisterende bebyggelsen er trukket tilbake fra gaten skal ny bebyggelse holdes innenfor den byggelinje som dannes av de eksisterende fasader mot gate.
- § 10 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 11 Eksisterende trær/vegetasjon skal søkes bevart og skal vises i på, utomhusplanen
- § 12 Det skal på egen grunn skaffes biloppstillingsplasser/garasjer etter følgende norm:

| arealbruk: | krav til plasser (b.pl.): |
|----------------------------|--|
| boliger | |
| - i villamessig bebyggelse | 2 b.pl. pr. bolig |
| - i blokk/tett bebyggelse | 1,25 p.pl. pr. bolig |
| forretninger | 2 b.pl. pr. 100 m ² brutto gulv |
| kontorer m.v. | 1 b.pl. pr. 100 m ² brutto gulv |
| øvrige formål | etter særskilt vurdering |

Bygningsrådet kan samtykke til at kravet til parkeringsplasser dekkes i nærliggende fellesanlegg. Biloppstillingsplass/garasje skal vises på situasjonsplan/utomhusplan som følger byggemelding.

Bygningsrådet kan fravike dette kravet, eller godkjenne andre parkeringsordninger for de eiendommer/kvartaler hvor hensynet til bevaring av bygningsmiljøet umuliggjør parkering på egen grunn.

Tilleggsbestemmelser for boligområder.

- § 13 Områdene skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer.
- Etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle kan det forøvrig i særlige tilfeller, tillate at bebyggelsen nyttes til andre formål som ikke er til ulempe for beboerne .eller strøkets karakter.
- § 14 Den maksimale byggehøyde/gesimshøyde skal, der intet annet er angitt. ikke være høyere enn den dominerende gesimshøyde i kvartalet/gatepartiet.
- § 15 Bebyggelsen kan, hvor det etter bygningsrådets skjønn er riktig av hensyn til bevaring av strøkets karakter, tillates plassert i tomtegrense og vegg i vegg med felles brannsikring.

Tilleggsbestemmelser for offentlige bygninger og for områder for bebyggelse med boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.

Bebyggelsen kan oppføres inntil 3 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering .osv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Utomhusplan skal følge byggemelding.

Eksisterende vegetasjon og parkområder er en del av planområdets fysiske struktur og vesentlig for områdets karakter- og bør søkes bevart og holdt vedlike.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/711/0/4, Jernbanegata 15, 1606 FREDRIKSTAD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|--|----------------|----------------|
| Flomfaresoner | 01.12.2025 | Vær oppmerksom |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 01.12.2025 | Vær oppmerksom |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 03.11.2025 | Vær oppmerksom |
| Kvikkleire | 01.12.2025 | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 01.12.2025 | 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 | 17.11.2025 | Ikke funnet | 2 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 17.02.2025 | Ikke funnet | 0.98 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 5.2 km |
| Forurenset grunn | 01.12.2025 | Ikke funnet | 0.11 km |
| Skredfaresoner | 01.12.2025 | Ikke funnet | 71.4 km |
| Stormflo | 23.09.2025 | Ikke funnet | 0.16 km |
| Støysoner | 27.10.2025 | Ikke funnet | 0.09 km |

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 01.12.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

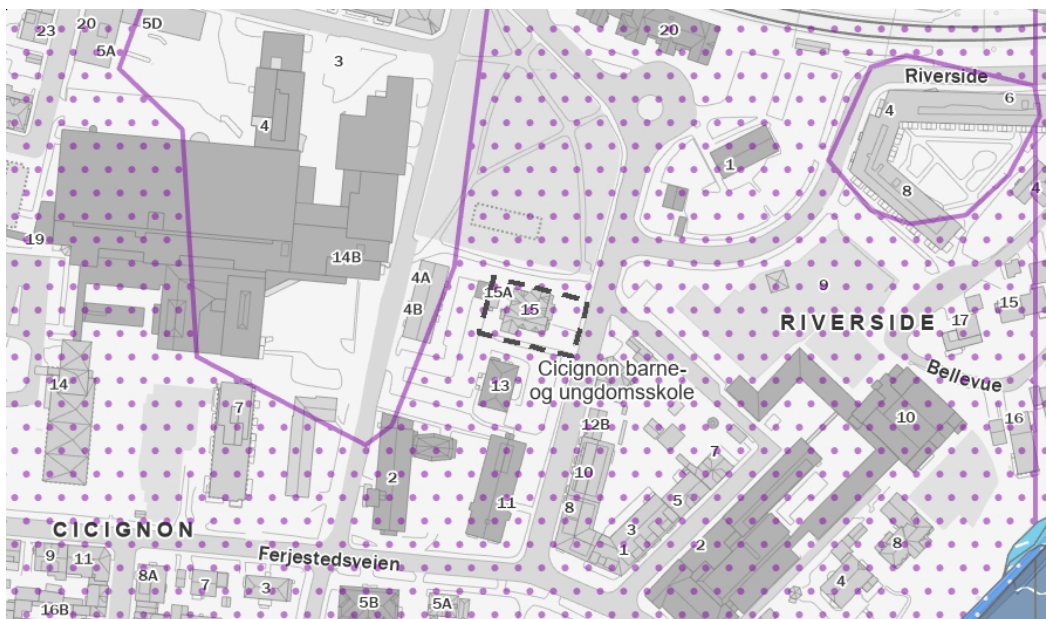
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

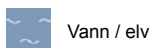
500-1000 år

50-200 år

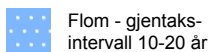
10-20 år



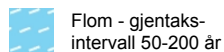
Tegnforklaring



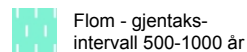
Vann / elv



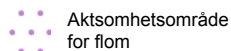
Flom - gjentak-
intervall 10-20 år



Flom - gjentak-
intervall 50-200 år



Flom - gjentak-
intervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde
for flom

Beskrivelse

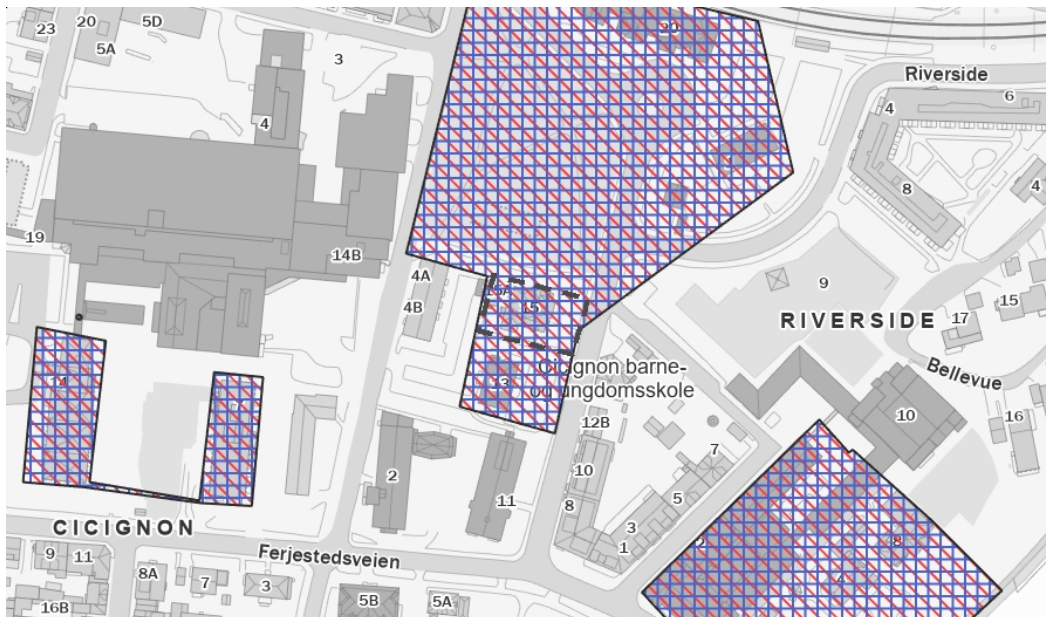
Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

| | | |
|-------------------------------|------------|----|
| Sist sjekket: | 01.12.2025 | |
| Kulturminnelokaliteter | Nei | Ja |
| Enkeltminner | Nei | Ja |
| Sikringszone for kulturminner | Nei | Ja |



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

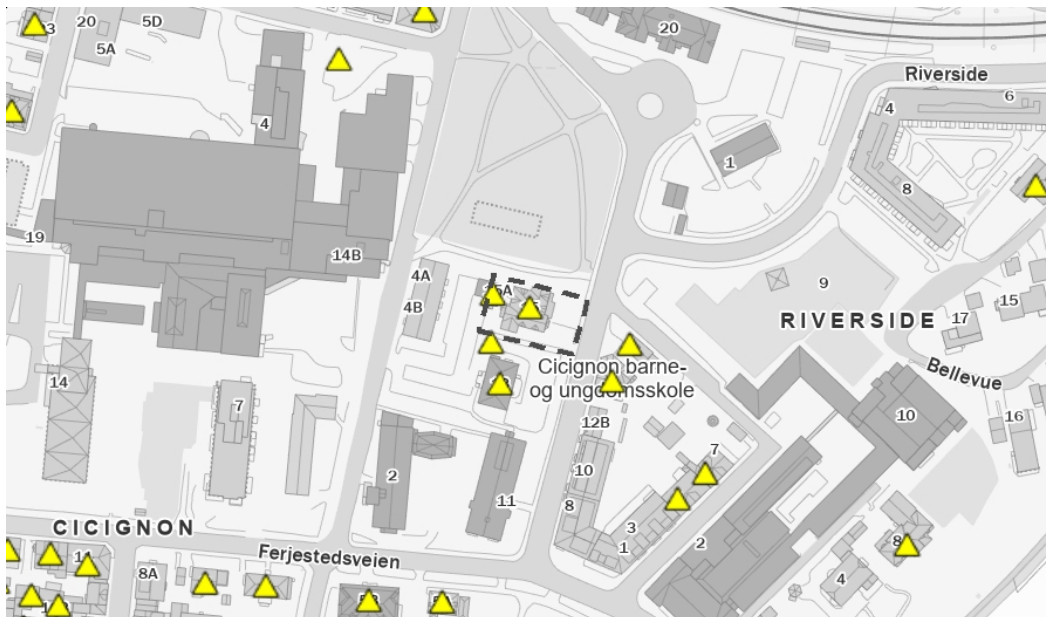
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være et anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringszone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

| | | |
|--------------------------------|------------|----|
| Sist sjekket: | 03.11.2025 | |
| Ruiner eller fjernede objekter | Nei | Ja |
| Meldepliktige bygg | Nei | Ja |
| Andre SEFRAK-bygg | Nei | Ja |



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

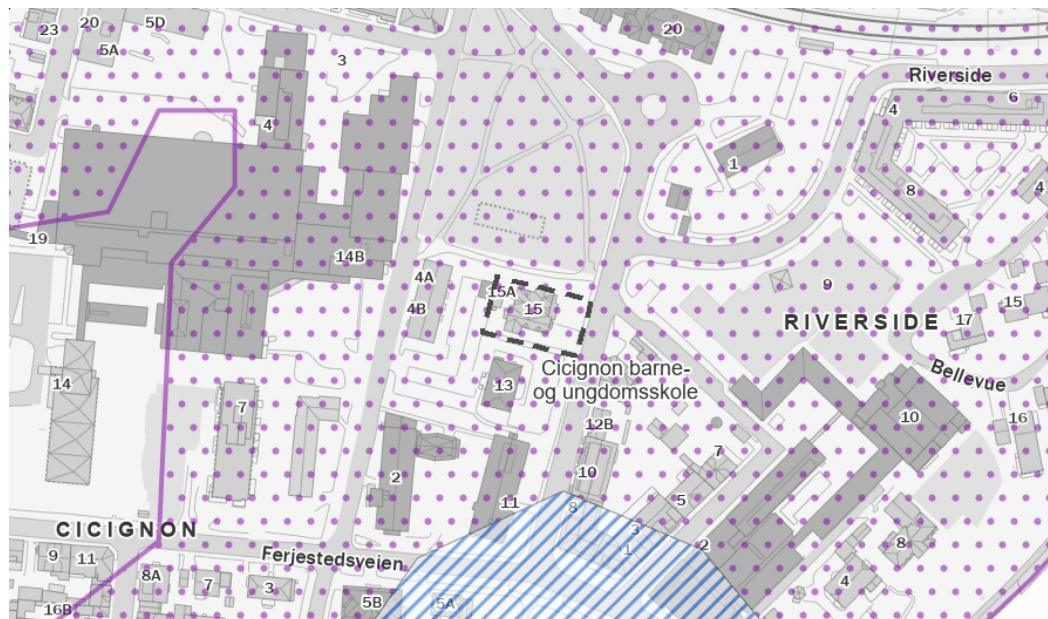
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket: 01.12.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) 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 løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, 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.

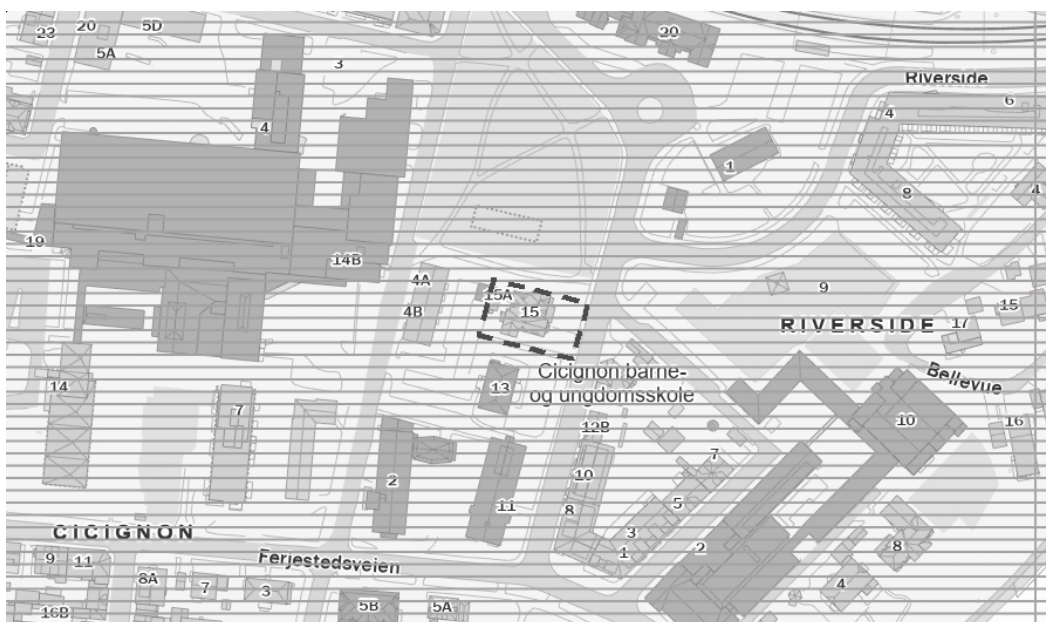
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 01.12.2025

| 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 kjennegegne 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)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jernbanegata 15 A
1606 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre