



aktiv.

Evjekaia 2A, 1608 FREDRIKSTAD

**Attraktiv beliggenhet ved elva |
Balkong | Garasjeplass | Moderne
kjøkken 2024 | Heis**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Total ink omk.: Kr 4 900 000,-
Felleskostn.: Kr 2 533,-
Selger: Christer Josefsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 83/92 kvm
Tomtstr.: 1507.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 1560
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1111250036

Attraktiv beliggenhet ved elva | Balkong | Garasjeplass | Moderne kjøkken 2024 | Heis

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en attraktiv sydvestvendt beliggenhet som gir gode solforhold og flott utsikt mot elveløpet, med balkong i første rekke som en naturlig forlengelse av stuen. Innvendig fremstår leiligheten som lys og innbydende med romslig stue og kjøkken i åpen løsning, hvor store vindusflater bidrar til en luftig atmosfære. Kjøkkenet er nytt fra 2024 og har moderne uttrykk med stilrene fronter samt god skap- og benkeplass. Leiligheten har to gode soverom, hvorav hovedsoverommet er tilknyttet en praktisk walk-in garderobe. Det medfølger to boder med gode lagringsmuligheter, samt fast parkeringsplass i garasjekjeller. En gjennomført leilighet som kombinerer moderne komfort med en ettertraktet beliggenhet ved elva i Fredrikstad.



FOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	51
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 83 m² Entré/gang, soverom 1, soverom 2, omkleddningsrom, stue/kjøkken, bad/vaskerom

BRA-e: 4 m² Bod

3. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1507.8 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt er fellesareal. Flott beliggenhet ved elvepromenaden. Det er meget gode sol og lysforhold. Eiendommen ligger på festet tomt.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til ved innkjøringen til Fredrikstad sentrum, med umiddelbar nærhet til elvepromenaden og byens pulserende liv. Elvepromenaden starter rett utenfor bygget og snor seg langs elva helt til Cicignon. Herfra er det videre gratisferge over til historiske Gamlebyen. Boligområdet kombinerer maritime omgivelser med urbane kvaliteter, og gir enkel tilgang til butikker, restauranter, kollektivtransport og

kulturtilbud. Her bor du i et attraktivt og levende nabolag med kort vei til både togstasjon og byens mange fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter.

Boligbygg over fire etasjer samt parkeringskjeller.

Gulv av betong mot grunn.

Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner.

Utvendige fasader forblendet med fasadestein og liggende trekledning.

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?

? Ja. Ref. Tilstandsrapport.

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

? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

? Ja 2

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder.

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

for boligen?

? Ja

Tilstandsrapport:

Befaringsdato: 16.12.2025 Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 13784-4291

Referansenummer: CC6930

Autorisert foretak:

Norsk Boligtakst AS

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens

nettsider.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

Stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom, omkleddningsrom og entré/gang.

Standard

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en sydvestvendt beliggenhet som gir rikelig med sol og en flott utsikt mot elveløpet. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og byr på gode solforhold samt et stemningsfullt utemiljø med vannet som nærmeste nabo.

Innvendig fremstår leiligheten som lys og tiltalende med en romslig stue og kjøkken i åpen løsning. De store vindusflatene slipper inn godt med dagslys og understreker den luftige atmosfæren. Kjøkkenet er nytt fra 2024 og holder en moderne standard med stilrene fronter, god skap- og benkeplass samt en praktisk løsning som egner seg godt både til hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

Leiligheten har to gode soverom, hvor hovedsoverommet har egen walk-in garderobe – en praktisk og plassbesparende løsning som gir god oppbevaringsplass.

Det medfølger to boder, som gir rikelig med lagringsmuligheter, samt fast parkeringsplass i garasjekjeller – et stort pluss i hverdagen.

Dette er en leilighet som kombinerer moderne komfort med en sjelden god beliggenhet, og som passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt i Fredrikstad med elva som nærmeste utsikt.

Like utenfor døren ligger bryggepromenaden med et variert utvalg av restauranter, kafeer og hyggelige møteplasser, som gir området et levende og attraktivt bymiljø.

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 1995. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk. Normalt god standard.

Seksjonen disponerer 2 boder i fellesarealer.
Egen parkeringsplass i felles garasjekjeller.

INNVENDIG

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

VÅTROM

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med opprinnelig ukjent alder, modernisert i 2024. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate.
Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra nyere dato.
Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3, samt ikke undersøkt.

Forhold som har fått TG2:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Fra stue/kjøkken er det adkomst til balkong på 5 kvm.

- Radon:

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

- Vannledninger:

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:

Avløpsrør av plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon:

Boligen ventileres naturlig. Tilluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken.

Det er høy alder på ventilasjonsaggregat/motorenhet til sentralavtrekk.

- Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på 120 liter fra nyere dato. Montert i benkeskap på kjøkken.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Elektrisk anlegg:

Basert på alder på det elektriske anlegget samt at boligen har vært utleid anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

- Overflater og innredning på kjøkken/stue:

Kjøkkeninnredning med opprinnelig ukjent alder, modernisert i 2024. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin.

Det er påvist at overflater har noe skader.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendige overflater:

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

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater har stedvis store skader. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Etasjeskille/Gulv mot grunn:

Etasjeskillere av betong. Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Største avvik på høydeforskjell (ca. 45 mm) er målt i stue/kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Generelt på bad/vaskerom:

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk. Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Andre innvendige forhold:

Skadedyr. Leietaker opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr i boligen. Takstmannen velger TG IU (ikke undersøkt) da dette er noe eier må besvare og gjøre rede for i sin egenerklæring. Det understrekes følgende: Informasjon om eventuell forekomst av skadedyr bygger utelukkende på opplysninger gitt av eier. Takstmannen kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik eller mangler i disse opplysningene, da slike forhold normalt ikke lar seg avdekke på selve befaringsdagen.

Se tilstandsrapporten for ytterligere informasjon.

Hvitevarer

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

Parkering

Egen parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Forsikringsselskap

If Skadeforsirking

Polisenummer

SP1433700.9.1

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. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. 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 4 900 000

Kommunale avgifter

Kr 10 179

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkl eiendomsskatt: kr 16 917

-Vann fastgeb. Bolig kr. 1.599

-Avløp fastgeb. Bolig kr. 2.603

-Renovasjon-660 L kr. 3.038

-Eskatt Bolig kr. 6.738

-Akonto avløp kr. 1.931

-Akonto vann kr. 1.008

Eiendomsskatt

Kr 6 738

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 921 247

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 684 988

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

83/3288

Felleskostnader inkluderer

2.533 Kr ,- pr. måned inkluderer: Festeavgift, felles strøm, TV/bredbånd, vaktmestertjeneste, forsikring, diverse vedlikehold og regnskapsføring

Styret fastsetter fellesutgiftene, vanligvis for ett år om gangen, men kan justere dem ved behov. Beløpene som er oppgitt i denne salgsoppgaven er innhentet fra

forretningsfører, og kan ha endret seg uten at megler er gjort kjent med dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 533

Kommentar fellesgjeld

Det foreligger ikke fellesgjeld på eiendommen

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Evjekaia Torg

Organisasjonsnummer

996939278

Om sameiet

§1.

Sameiets navn er Evjekaia Torg.

§2.

Festeretten til eiendommen gnr 300, bnr 1560 i Fredrikstad med påstående bebyggelse ligger i sameiet mellom eierne av de 18 eierseksjonene (17 boligseksjoner, 1 næringsseksjon som tomten og bebyggelsen er oppdelt i).

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal. Nevneren i sameiebrøken er 3288.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vi har ikke mottatt budsjett og regnskap, og megler kan derfor ikke fremlegge dette.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgave.

Forretningsfører

Forretningsfører

Overblikk Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 1560, seksjonsnummer 6 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:

3107/300/1560/6:

12.10.1994 - Dokumentnr: 11259 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 300 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag fra dokument "Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år, 1. gang pr. 1/

6-2004 i samsvar med prosentvis endring i den indeks som er bestemt i

tomtefestelovens § 14, 3. ledd. Inntil kongen har gitt forskrift vedrørende verdimåling

reguleres festeavgiften etter bevegelsene i konsumprisindeksen. Basis for

reguleringen er Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks utvisende pr. 15.5.1994."

20.06.1995 - Dokumentnr: 5867 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Panterett til sameiet for kr 25.000,- som sikkerhet for fellesutgifter
Prioritet etter 80% av den enkelte seksjons salgsverdi
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1994 - Dokumentnr: 11259 - Fstekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 300 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Utdrag fra dokument "Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år, 1. gang pr. 1/6-2004 i samsvar med prosentvis endring i den indeks som er bestemt i tomtefestelovens § 14, 3. ledd. Inntil kongen har gitt forskrift vedrørende verdimåling reguleres festeavgiften etter bevegelsene i konsumprisindeksen. Basis for reguleringen er Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks utvisende pr. 15.5.1994."

20.06.1995 - Dokumentnr: 5867 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/3288
Utdrag fra dokumentet "Sameiet har panterett i de enkelte seksjonene for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Pantekravet er kr.100.000,- for seksjon nr.1 og kr. 25.000,- for de øvrige seksjonene. Panteretten skal ha prioritet etter 90% av den enkelte seksjons salgsverdi. Fellesarealer og garasjeplan disponeres av sameierne i fellesskap iht til vedtektene.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Evjekaia Torg datert 30.05.1994.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Leiligheter:

- Behov for rømningsstige fra 4. etg ned på balkong mangler. Behovet avklares med brannsjefen.
- Ferdigattest fra heisinnstallatør må innsendes bygningsvesnet.
- Brannvarsler må monteres i hver leilighet.
- Håndslukkningsapparat må monteres, ev. brannslange.

-Div. håndverksmessige arbeider i leiligheter gjenstår.

Parkeringsdel:

-Plassene må merkes i henhold til plantegning.

-Rømningsveier må merkes forskriftsmessig.

Rom for kjølemarskineri:

-Innbygging av kløleromsagregat må ferdigstilles i henhold til
brannsjefens krav.

Tilfluktsrom:

-Sivilforsvarets godkjenning av rommet må foreligge.

1. etasje:

-Flere av brannsjefens krav i brev av 7.4.95 er ikke
etterkommet. Dette må utføres straks.

-Det må innsendes innredningstegninger av de virksomheter
som er etablert etter åpningen av dagligvareforretn.

-Innkjøringsprotokoll for ventilasjonsanlegg må innsendes.

Arbeidene må være fullført: Parkeringsdel og 1. etg. straks.

Leiligheter innen 1.8.95.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:2023-2035

Formål/Hensynssone:

310 - Ras- og skredfare, H310

320 - Flomfare, H320 Storm
1130 - Sentrumsformål

Hensynssoner:

-33.2 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.

-33.3 H320 Stormflo

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 200-års stormflo satt til kotehøyde 2,5 meter, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

-Reguleringsplan, navn: 370 Trosvikstranda

Formål/Hensynssone:

400 - Offentlig friområde

990 - Annet kombinert formål

Reguleringsplanens formål:

Formålet med reguleringsplanen er å legge forholdene til rette for gjennomføring av sentrumsplanens intensjon for Trosvikstranda med; Elvepromenade langs Vesterelva Næringsvirksomhet med stort parkeringsbehov i kvartalene mellom Borggata og Vesterelva Miljøprioritert opprusting av Borggata

Arealplaner under arbeid:

Veumbekken-Holmen:

Planidentitet: 1178

Hensikten med planen er å legge til rette for åpning av Veumbekken og etablering av et parkdrag i Holmegata. Samtidig legges det til rette for en fortetting i de tilliggende kvartaler med spesielt hensyn til bevaring av det spesielle bygningsmiljøet i planområdet.

Trosvikstranda:

Planidentitet: 1099

Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle Fredrikstad sentrum langs elvebredden og gjøre Trosvikstranda til en naturlig forlengelse av eksisterende sentrumsbebyggelse. Med handel, bevertning, boliger og arbeidsplasser.

Trosvikstranda skal bli en bydel som både nåværende og framtidige innbyggere kan være stolte av. Planområdet er ca. 35 500 m² og lokalisert på Trosvikstranda, avgrenset av Værstebroa i vest, Evjekaia i øst, Borggata i nord og Vesterelva i sør. 7 300 m² utgjør areal i elva.

-Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med usikker aktsomhet.

Flomfaresoner: Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom med Gjentaksintervall flom på 10-20 år. 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 byggteknisk forskrift.

Vær oppmerksom på: Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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. Bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyret. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

11 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

14 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 500 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 511 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 514 700 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

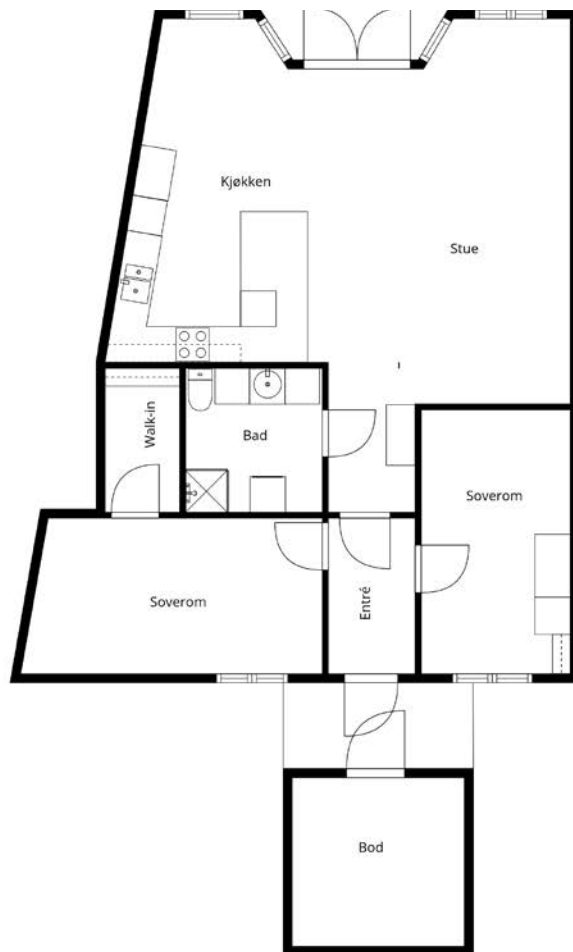
Oppdragstaker

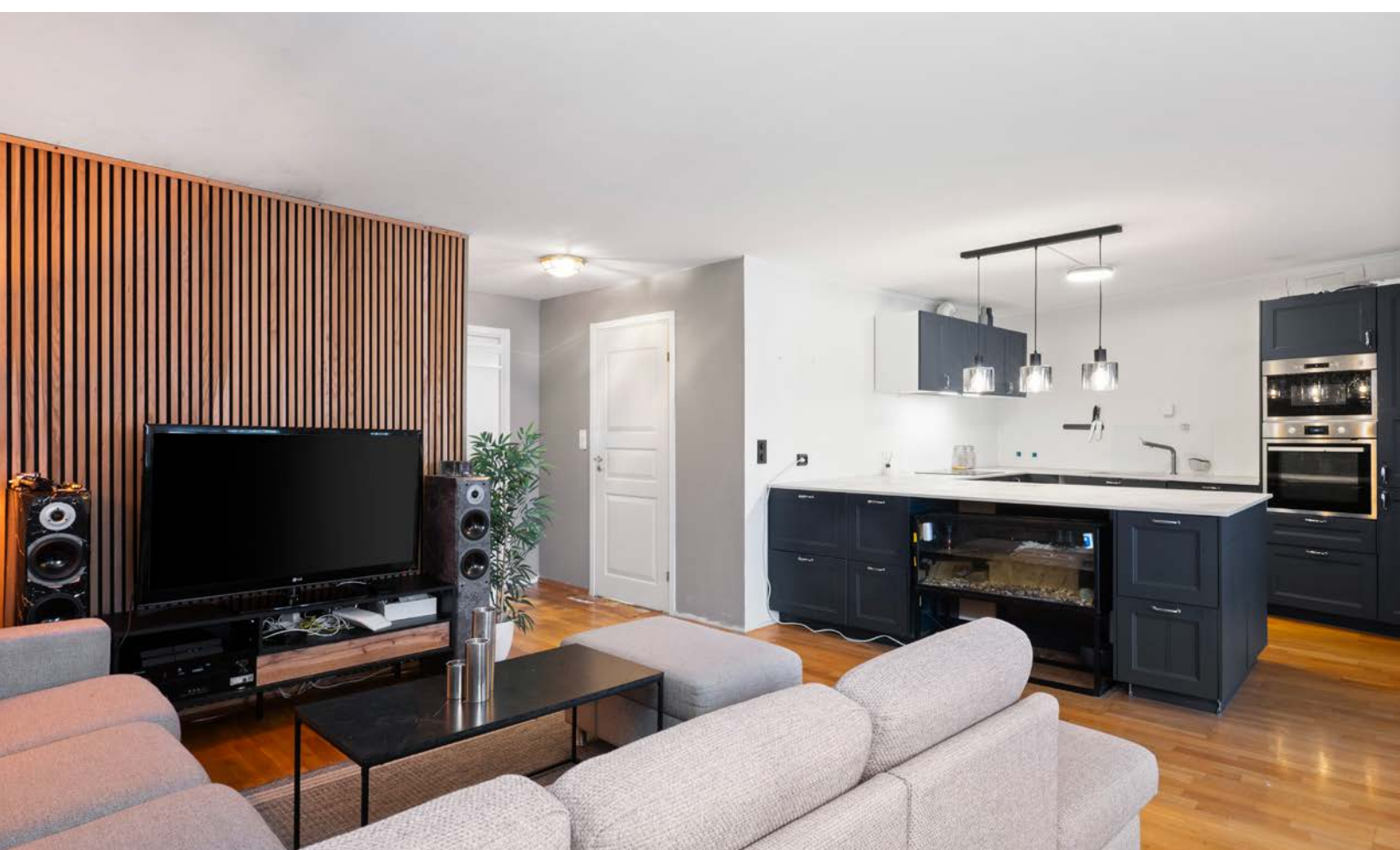
Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

23.01.2026







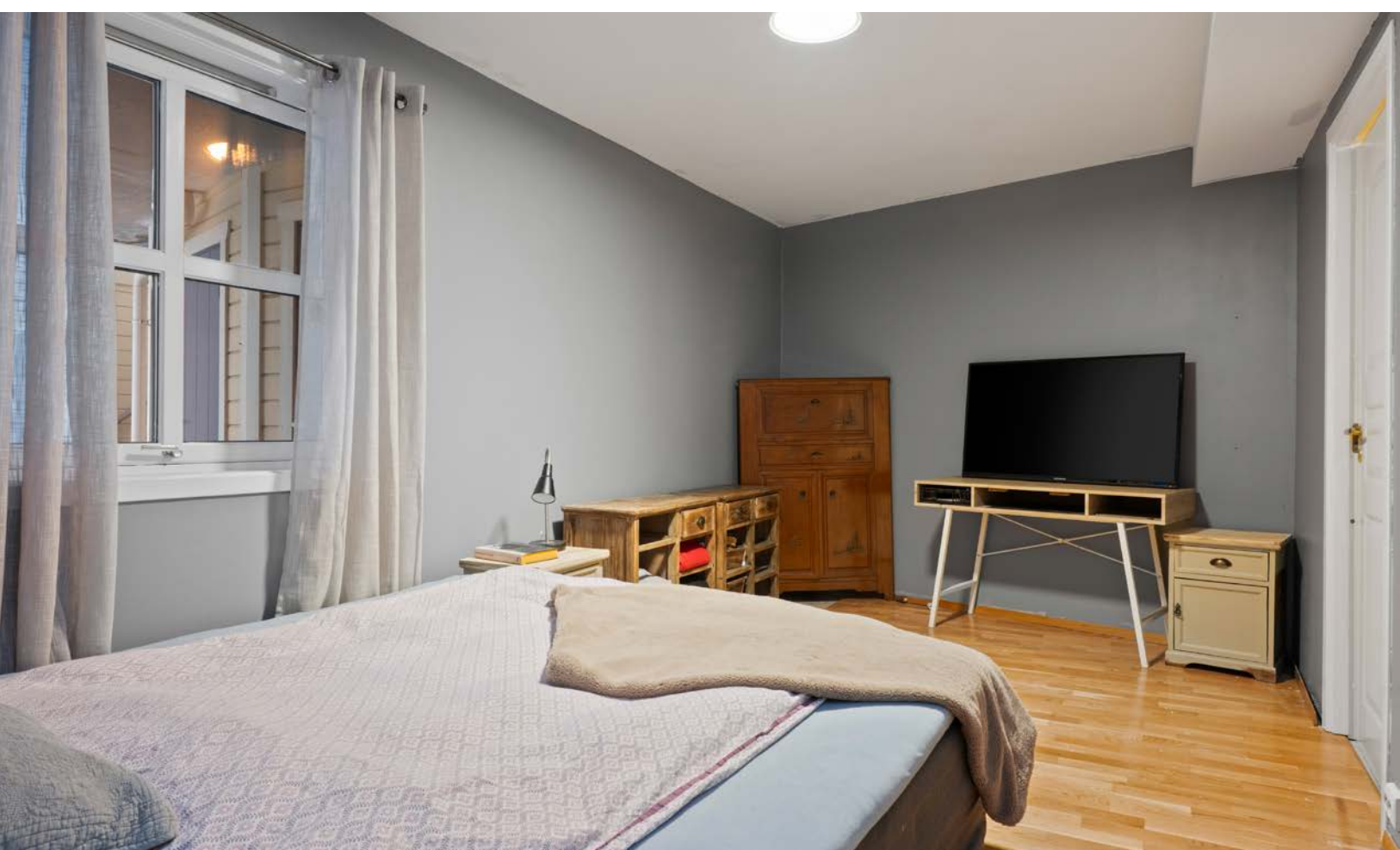
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Evjekaia 2 A, 1608 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 300, bnr. 1560, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 13784-4291

Referansenummer: CC6930

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 1995.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer 2 boder i fellesarealer.
Egen parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Standarden er normal.

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

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 1995

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med opprinnelig ukjent alder, modernisert i 2024. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate.
Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra nyere dato.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

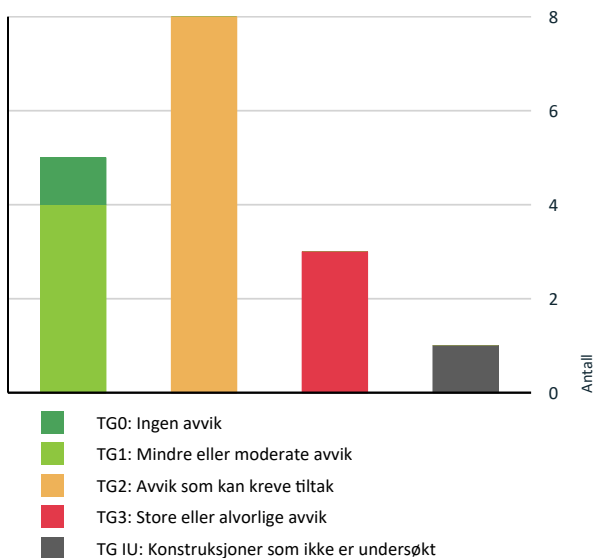
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er i følge leietaker gjort enkelte endringer på innvendige vegger i leiligheten. Det henvises til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon angående byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

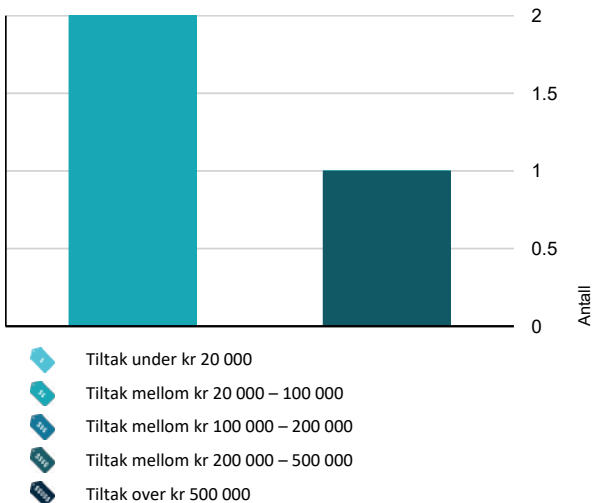
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG



Vinduer

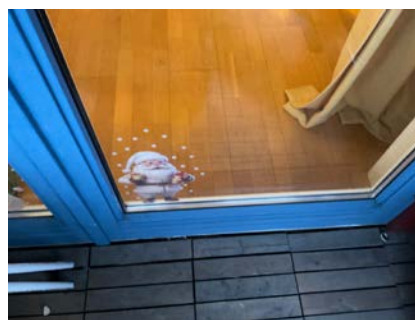
Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til balkong på 5 kvm.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggetekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden er fastsatt med utgangspunkt i gjeldende standardkrav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG



Overflater

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

Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.

I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

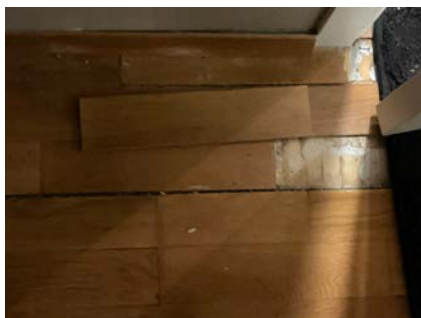
Overflater har stedvis store skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasen i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:

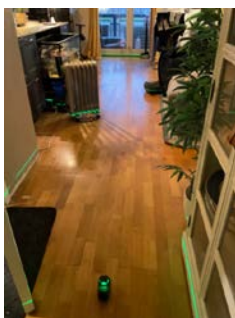
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største avvik på høydeforskjell (ca. 45 mm) er målt i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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 IU Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Leietaker opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr i boligen.

Takstmannen velger TG IU (ikke undersøkt) da dette er noe eier må besvare og gjøre rede for i sin egenerklæring.

Det understrekes følgende:

Informasjon om eventuell forekomst av skadedyr bygger utelukkende på opplysninger gitt av eier. Takstmannen kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik eller mangler i disse opplysningene, da slike forhold normalt ikke lar seg avdekke på selve befaringsdagen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannnett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid.

Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

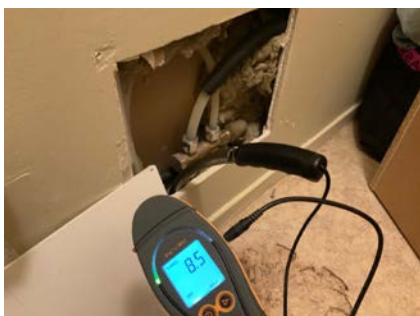
Fuktsøk er foretatt fra eksisterende inspeksjonsluke på omkleddingsrom. Det måles tørre normale verdier.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator med avtrekk via sentralavtrekk.
Ny ventilator i 2024.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med opprinnelig ukjent alder, modernisert i 2024. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er høy alder på ventilasjonsaggregat/motorenhet til sentralavtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da anlegget fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra nyere dato.

Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

I 2014 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 1500 watt eller mer skal være tilkoblet med fast kobling. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer. 5 fordelerkurser på hhv. 13, 16 og 25 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Basert på alder på det elektriske anlegget samt at boligen har vært utleid anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger 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.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.



Utstyr for varsling og slukking av brann

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

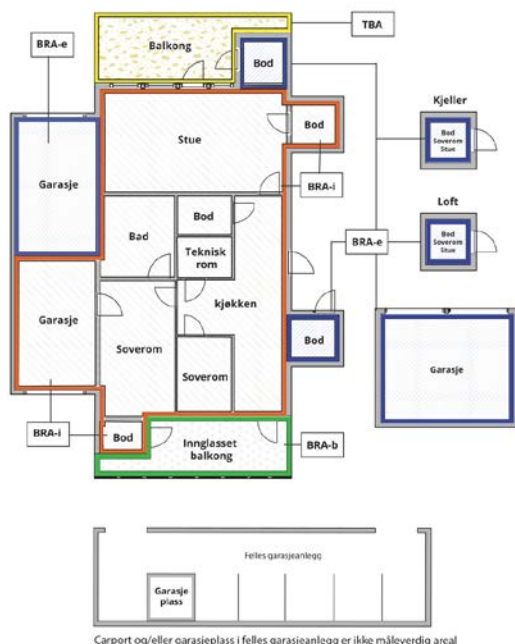
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	83			83	5
Bod 1 i fellesareal		5		5	
Bod 2 i fellesareal		4		4	
SUM	83	9			5
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, omklæringsrom, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
Bod 1 i fellesareal		Bod	
Bod 2 i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er i følge leietaker gjort enkelte endringer på innvendige vegger i leiligheten. Det henvises til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon angående byggetegninger. 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 branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtetknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Selveierleilighet	83	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Erik Pedersen Leietaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1560		6	1508 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse

Evjekaia 2 A

Hjemmelshaver

Fester: Christer Josefsen

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til ved innkjøringen til Fredrikstad sentrum, med umiddelbar nærhet til elvepromenaden og byens pulserende liv. Elvepromenaden starter rett utenfor bygget og snor seg langs elva helt til Cicignon. Herfra er det videre gratisferge over til historiske Gamlebyen. Boligområdet kombinerer maritime omgivelser med urbane kvaliteter, og gir enkel tilgang til butikker, restauranter, kollektivtransport og kulturtilbud. Her bor du i et attraktivt og levende nabolag med kort vei til både togstasjon og byens mange fasiliteter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiets tomt er fellesareal. Flott beliggenhet ved elvepromenaden. Det er meget gode sol og lysforhold. Eiendommen ligger på festet tomt.

Byggemåte

Boligbygg over fire etasjer samt parkeringskjeller. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med fasadestein og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Christer Josefsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Evjekaia 2A

1608 Fredrikstad

3107-300/1560/0/6



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ref. Tilstandsrapport

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport:

Befaringsdato: 16.12.2025 Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 13784-4291

Referansenummer:

CC6930

Autorisert foretak:

Norsk Boligtakst AS

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Evjekaia Torg

8. mai 2025 klokken 18.

Møtet ble avholdt på Holmen eldresenter.

Til stede: Karl-Jørgen Kristiansen, Lisbeth Larsen, Hans Fredrik Larsen, Trine Vatvedt, Bjørn Backe-Hansen, Anne Ragnhild Ruud, Gerd Solveig Haga Mathisen, Gunnar Kjønnøy, Sylvi Driveklepp, Arne Driveklepp, Ove Sandell, Werner Frøynes og Linda Heidal Frøynes.

I tillegg forelå det 5 fullmakter fra hhv Per Kraft, Toril Falch, Tordis Tenmann, Christer Josefsen og Jorun Ofstads eft.

Det var totalt 14 stemmeberettigede.

1. Valg av møteleder, godkjenning av innkalling og dagsorden

Gunnar Kjønnøy ble valgt som møteleder.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Valg av referent

Linda H. Frøynes ble valgt til referent.

3. Valg av personer til å underskrive protokollen

Ove Sandell og Gunnar Kjønnøy ble valgt.

4. Styrets årsberetning/saker styret har jobbet med i 2024

Gunnar Kjønnøy orienterte årsmøtet om saker styret har jobbet med i 2024.

Årsmøtet tok styrets årsberetning om utførte arbeider til orientering.

Styret har jobbet aller mest med vedlikehold pga byggets alder.

5. Oppfølging av HMS-arbeidet i Sameiet

Gunnar Kjønnøy gjennomgikk styrets sjekkliste og viktige punkter i vedlegg 4; huskeliste for seksjonseier/beboer/næringsutøver/leietaker.

Årsmøtet tok styrets redegjørelse om gjennomført internkontroll til etterretning.

Ingen sameiere/leietakere/næringsutøvere meldte om avvik i forhold til sjekklisen/huskelisten.

Kommentar om at møteplass ved brann bør inn i HMS-reglementet. Tidligere parkeringsplass for Rema 1000 er et naturlig sted for dette.

6. Oppdatering av Sameiets HMS-regelverk

Årsmøtet tar styrets endringer i Sameiets HMS-planverk til etterretning.

7. Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2024

Årsmøtet er enig i at regnskapsresultatet viser en tilfredsstillende økonomistyring og godkjente det fremlagte regnskapet. Underskudd for boligdelen etterkreves i tråd med årsmøtevedtak i 2024. Overskudd næringsdelen overføres egenkapital for næring i tråd med tidligere praksis.

8. Plan for framtidig vedlikehold/investeringer

Årsmøtet tok til etterretning styrets orientering om vedlikeholdstiltak i 2025, og var enig i at det ikke startes opp andre vedlikeholdstiltak som ikke er finansiert.

Nødvendige vedlikeholdstiltak nevnt i pkt. 8, som ikke er finansiert vil bli vurdert av det nye styret og kan evt. bli finansiert i revidert budsjett for 2. halvår.

9. Innkomne forslag

9.1 Fra Bjørn og Turid Backe-Hansen om å øke samlet styrehonorar til kr.50.000 pr. år.

Enstemmig vedtatt av årsmøtet fra 2. halvår 2025.

9.2 Fra Hans Fredrik Larsen på vegne av Lisbeth Larsen, som tar opp følgende:

1. Montering av takrenner og nedløpsrør til atriet fra 3.etg. til 2.etg.

Årsmøtet avsto forslaget om takrenner og nedløp i atriet mot en stemme, med begrunnelse estetiske hensyn, urimelig merkostnad og liten effekt.

2. Nye dører i 2.etg.

Årsmøtet avsto forslaget om skifte av inngangsdører i 2.etg. mot en stemme, med begrunnelse dørenes tilstand, kostnad og andre mer presserende vedlikeholdstiltak. Påtroppende styre vil innhente en faglig vurdering av dørenes tilstand.

3. Endring i vedtekter.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

4. Endring av kontoplan i regnskap og budsjett.

Årsmøtet avsto forslaget om endring av kontoplan mot en stemme, med begrunnelse at det vil avvike fra vedtektene, vanskeliggjøre økonomistyringen og innebære merkostnad.

5. Endring i sameiebrøk for vedlikehold og varmekabler 3.etg.

Årsmøtet sluttet seg til styrets innstilling mot en stemme, og avviste forslaget om å endre sameiebrøken for utgifter vedrørende vedlikehold og strøm til varmekabler i 3. etg. med begrunnelsen at forslaget er uklart.

10. Budsjett 2025

Gunnar Kjønnøy orienterte om budsjettet for 2025.

Årsmøtet tok styrets orientering om budsjett 2025 til etterretning.

11. Valg

Styret har bestått av:

Gunnar Kjønnøy - leder (på valg)

Anne Ragnhild Ruud - styremedlem (ikke på valg)

Werner Frøynes - styremedlem (på valg)

Trine Vatvedt - varamedlem (på valg)

Werner Frøynes ble valgt som leder for to år.

Bjørn Backe-Hansen ble valgt som nytt styremedlem for to år.

Anne Ragnhild Ruud går ut av styret pga salg av leilighet og Sylvi Driveklepp ble valgt som nytt styremedlem for et år.

Trine Vatvedt ble gjenvalgt som varamedlem for et år.

Valgkomiteen har bestått av Linda H. Frøynes og Turid Backe-Hansen.

Ny valgkomite ble valgt for et år, og består av Gerd Solveig Haga Mathisen og Karl-Jørgen Kristiansen.

12. Eventuelt / Ordet fritt

Karl-Jørgen Kristiansen oppfordret det nye styret å sjekke muligheten for en mer moderne digital låseløsning som kodeløsning og porttelefon med kamera for åpning av dør i 1. etg.

Ny styreleder etterspurte årsmøtets syn på økning i sameierinnskuddet for å kunne gjennomføre flere vedlikeholdstiltak. Dette ble klart avvist .

Til slutt takket årsmøtet Gunnar Kjønnøy for god innsats som formann i styret de siste 5 årene.

Møtet hevet kl. 20.40

Referent: Linda H Frøynes

Fredrikstad, __13__ / __5__ 2025

Ove Sandell

Gunnar Kjønnøy

VEDTEKTER FOR SAMEIET EVJEKAIA TORG

Gnr 300, Bnr 1560
I Fredrikstad kommune.

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 18.10.1994.

§3 og §7 endret 21.03.2002.
§7 også endret 27.04. 2009.
§3 og §10 endret 17.06.2020
§2 og §8 endret 23.11.2022

§1.

Sameiets navn er Evjekaia Torg.

§2.

Festeretten til eiendommen gnr 300, bnr 1560 i Fredrikstad med påstående bebyggelse ligger i sameiet mellom eierne av de 18 eierseksjonene (17 boligseksjoner, 1 næringsseksjon som tomten og bebyggelsen er oppdelt i).

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal. Nevneren i sameiebrøken er 3288.

Tellerne i sameiebrøken er:

SNR	1 N	1520	SNR	11 B	129
``	2 B	75	``	12 B	129
``	3 B	75	``	13 B	129
``	4 B	75	``	14 B	144
``	5 B	75	``	15 B	107
``	6 B	83	``	16 B	130
``	7 B	76	``	17 B	130
``	8 B	76	``	18 B	130
``	9 B	76			
``	10 B	129			

Festeretten til tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§3.

Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyret. Seksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andres bruk unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr §25 i Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr 65. §4.

Med de unntak som følger av disse vedtekter er sameierne proratarisk ansvarlig for fellesutgifter i henhold til sameiebrøken. Kostnader som bare angår boligsameiet fordeles etter boligareal i flg §2.

- a. Kommunale avgifter til vann, avløp og renovasjon forutsettes fordelt av kommunen slik at hver seksjon får tildelt sin egen regning.
- b. Vedlikehold og eventuelt fornyelse av utvendig tak, takrenner og taknedløp fordeles med 2/3 på alle boligseksjonene og 1/3 på næringsseksjonen.
- c. Vedlikehold og eventuell fornyelse av alt fellesareal over 1. etg. fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.
- d. Vedlikehold og eventuell fornyelse av felles vann- avløp- og overvannsledninger fra hovedinntak i underetasjen til offentlig tilknytningspunkt i Evjekaia 2a, fordeles etter sameiebrøken.
- e. Vedlikehold, rengjøring og snørydding av uteareal fordeles som bestemt under litra d ovenfor.
- f. Næringsseksjonen vedlikeholder alene utvendig parkeringsareal.
- g. Vask av trapper og gangareal i 2. og 3. etasje fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Hver av boligseksjonene og næringsseksjonen deltar i vask av trappene ved heisen i kjelleretasjen og i 1. etasje. med 1/18- del.
- h. Vedlikehold og eventuell fornyelse av utvendig fasade fremfor næringsbygget til gulvhøyde for boligseksjonen tilligger alene næringsseksjonen. Utvendig fasade for øvrig vedlikeholdes, eventuelt fornyes, av boligseksjonene i fellesskap.
- i. Uteareal i 2. og 3. etasje vedlikeholdes av boligseksjonene. Vedlikehold av parkeringsarealet i kjelleren fordeles etter bruk basert på hvor mange parkeringsplasser den enkelte disponerer.
- j. Hver av boligseksjonene og næringsseksjonen deltar i vedlikehold og eventuell fornyelse av heis med 1/18 av omkostningene.
- k. I festekontrakten som gjelder for tomten, datert 12.10. 1994, er bestemt at festeavgiften skal være kr 300.000,-. Festeavgiften fordeles således på de enkelte seksjoner i henhold til festekontrakten:
 - a. Årlig kr 298.830,- for næringsseksjonen.

b. Årlig kr 1.700,- for boligseksjonen (kr 100,- for hver boligseksjon).

- I. Hver av boligseksjonene bærer kostnad for TV og bredbånd med 1/17 av samlede kostnader. Styret fremforhandler og velger den avtale som anses mest gunstig for Sameiet.

§5.

Styret i sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgifter hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når det er forutsatt slik avsetning i det vedtatte budsjett.

§6.

Sameiet har panterrett i de enkelte seksjonene for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Beløp og prioritet fremgår av oppdelingsbegjæringen.

Sameiet er på forlangende av en seksjonseier forpliktet til å vike prioritet med panteretten, slik at den får prioritet etter 80 prosent av salgsverdien fastsatt med endelig virkning av en taksmann oppnevnt av Fredrikstad Tingrett. Omkostningene ved taksten og prioritetsvikelsen betales med halvpart av hver av partene.

§7.

Styret i sameiet skal bestå av 3 medlemmer og ett varamedlem. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmer kan velges blant sameierens ektefeller eller samboere, forutsatt aksept fra sameieren. Det enkelte styre kan kun være representert med ett medlem fra hver eierseksjon.

§8.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret innen 15. mars.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst ~~(1/10 av sameierne)~~ **2 seksjonseiere som til sammen har minst 10%**, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Med unntak av de tilfeller hvor eierseksjonsloven bestemmer noe annet, treffes alle beslutninger i sameiermøtet med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

§9.

Bruksreglementet datert i dag er en del av vedtektene.

§10.

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr 65, kommer til anvendelse i sameiet.
Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter regler i Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven).

§11.

Foranstående sameievedtekter er vedtatt av samtlige seksjoner i gnr. 300, bnr 1560 i Fredrikstad kommune, i konstituerende sameiermøte 18.10.1994.

Fredrikstad, den 18.10.1994
(oppdatert senest 23.11.2022)

For Sameiet Evjekaia Torg

HUSORDENSREGLER: SAMEIET EVJEKAIA TORG

INNLEDNING

Beboerne pålegges å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er ansvarlig for at andre som gis adgang til leilighetene følger disse. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyret. (jfr. Sameievedtekter §3).

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Mulige meldinger fra styret, ved oppslag eller rundskriv gjelder som tillegg til ordensreglene.

1. RO I LEILIGHETEN

Fra kl. 23.00- 07.00 kreves særskilt aktsomhet og hensynsfullhet både i og utenfor leilighetene, slik at beboernes nattesøvn ikke forstyrres. Denne regel kan unntaksvis avvises i forbindelse med fester og andre arrangementer, samt presserende reparasjonsarbeider i leiligheten. I slike tilfeller bør man varsle tilstøtende leiligheter, eventuelt styret på forhånd.

2. OPPVASK- OG VASKEMASKIN. SAMT TØRKETROMMEL

Maskinene/ tørketrommel må brukes med omtanke og ikke mellom kl. 23.00- 07.00. Tilførsel- og utløpsslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut etter forskriftene.

3. RISTING AV TEPPER/ VANNING I BLOMSTERKASSER

Risting/ banking av tepper m.v. fra gangbanen må skje på en slik måte at ikke naboer blir sjenert.

Vanning i blomsterkasser må skje på en hensynsfull måte, slik at vann ikke renner ned på balkongene under, eventuelt til sjenanse for personer som passerer under balkongene. Dersom blomsterkasse eller andre gjenstander faller ned fra balkong og skader personer, er dette beboers ansvar.

4. INNVENDIG ENDRINGER AV LEILIGHETER, SAMT FASADEENDRINGER

Det må ikke foretas innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for øvrige beboere. Det må heller ikke foretas fasadeendringer på bygget, uten nødvendige godkjenninger.

5. ORDEN I FELLESBODER, TRAPPEOPPGANG OG GARASJEN

Beboerne må fjerne uvedkommende gjenstander og utstyr som er plassert i fellesboder, gangbaner, samt utenfor boder i garasjen.

Parkeringsplassene skal kun benyttes innenfor oppmerkede plasser. Det må sørges for at alle ytterdører holdes avlåst til enhver tid.

Sykler må ikke oppbevares eller plasseres i fellesarealer, bort sett fra garasjen.

6. SKADER PÅ SAMEIETS EIENDOM

Når skader på sameiets eiendom eller eiendeler kan føres tilbake til en bestemt person, voksne eller barn, vil vedkommende bli stilt ansvarlig for skaden.

7. HENDVENDELSE TIL STYRET

Alle innkjøp eller henvendelser vedrørende reparasjoner og vedlikehold som ikke gjelder beboernes leiligheter/boder, må gå via styret.

Henvendelser til styret vedrørende brudd på ordensregler, eventuell klager på andre forhold, bør foregå skriftlig-

8. SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte seksjonseier skal holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Hver enkelt seksjonseier besørger og betaler selv for vedlikehold innen sin seksjon. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, innvendige dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, klosetter med skål og sisterne, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Vedlikehold og fornyelser omfatter også innvendig i seksjonseierens boder.

09. GRILLING PÅ BALKONGENE OG I ATRIET

Grilling på balkongene og i atriet med bruk av kull eller gass er ikke tillatt på grunn av brannfare og spredning av røyk.

Bruk av elektrisk grill kan aksepteres, forutsatt at røyk, lukt m.v., ikke er sjenerende for andre beboere i sameiet.

Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade må sameieren selv erstatte. Mangelfullt vedlikehold som kan påføre tilliggende seksjonerskade eller ulempe, må utbedres uten opphold.

Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist, er dette å betrakte som vesentlig mislighold, og sameiet ved styreleder kan la misligholdt vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende sameiers regning.

AVSLUTNING

Husordensregler er ikke ment bare som en oversikt over felles "plikter", men vel så mye for å sikre oss orden og ro for øket trivsel.

Fredrikstad 24.04.07.

Oppdatert/ endret 27.04.2011

Oppdatert /endret 24.04.2012

Styret.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1560/0/6

Eierrepresentant: Josefsen Christer

Regningsmottaker: Josefsen Christer

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1560	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	6				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16290513	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner		83

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
RYEN AS EIENDOM			1/1	Hjemmelshaver
JOSEFSEN CHRISTER	Evjekaia 2A	1608 FREDRIKSTAD	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1130 RENOVASJON - 660 L	4,00 660 L	kr 10 329,00	01.07.2025	1/17	0	kr 3 038,00
60 ES katt Bolig	2 105 900,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 6 738,00
350 AKONTO AVLØP	48,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 1 931,00
250 AKONTO VANN	48,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 1 008,00
						kr 16 917,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
45227074	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2024	2024	57	1845

Grunnkart

Adresse: Evjekaia 2A, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1560/0/6

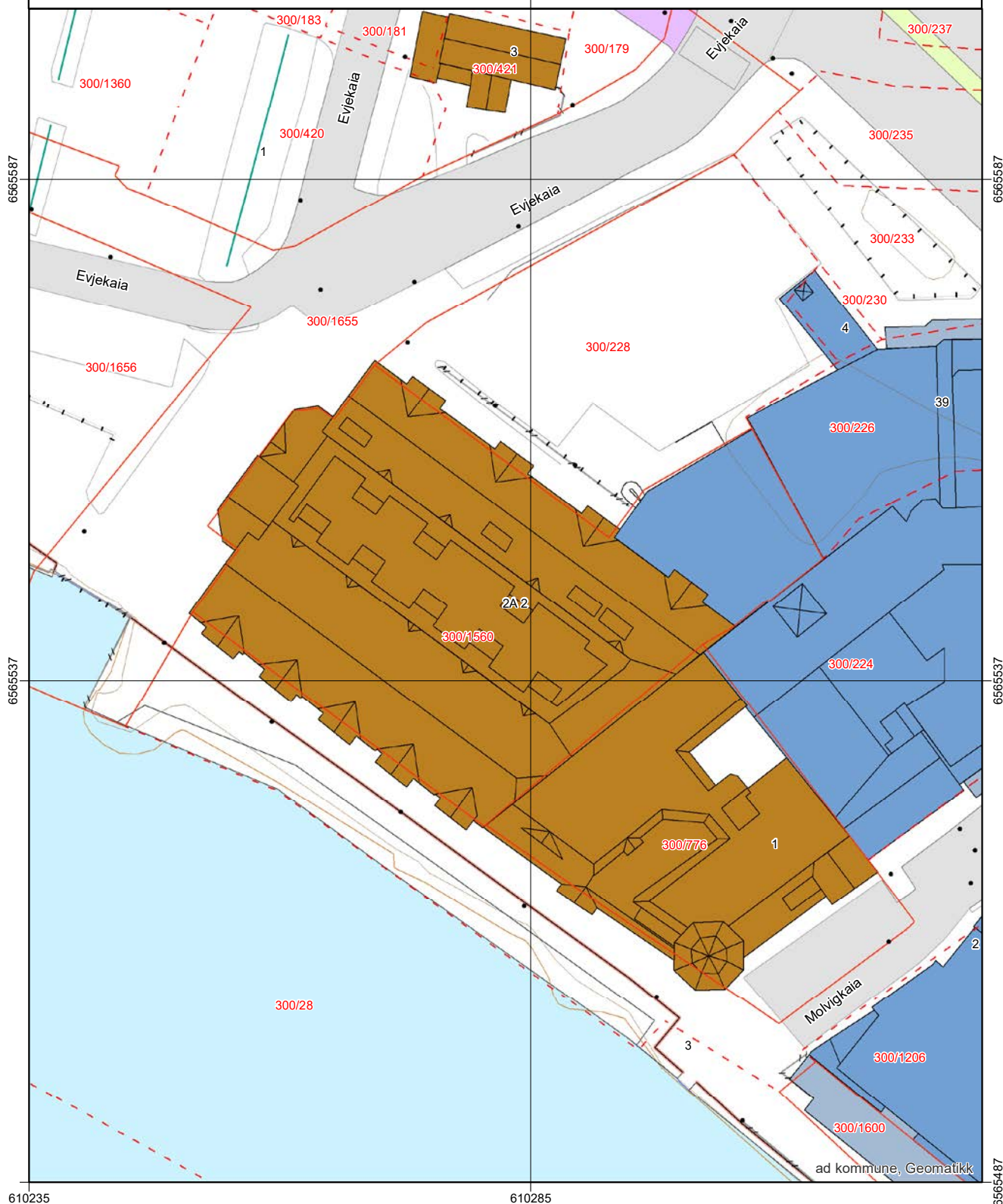


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-17



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



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/1560/0/6

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	20.06.1995	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	04.04.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
CHRISTER JOSEFSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/1
RYEN AS EIENDOM	915534023	H - Hjemmelshaver		Agentgaten 2	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☒	☒	☒			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16290513	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 16290513: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 892.0
Antall boenheter	17	BRA Annet	2 564.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	4 456.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.05.1994	09.06.1994
IG - Igangsettingstillatelse	06.09.1994	06.09.1994
TB - Tatt i bruk	12.06.1995	13.06.1995

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0204	83.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	0	444.0	0.0	444.0	0.0
H02	8	710.0	0.0	710.0	0.0
K01	0	0.0	1 159.0	1 159.0	0.0
H01	0	0.0	1 405.0	1 405.0	0.0
H03	9	738.0	0.0	738.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Evjekaia	2A		1608 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



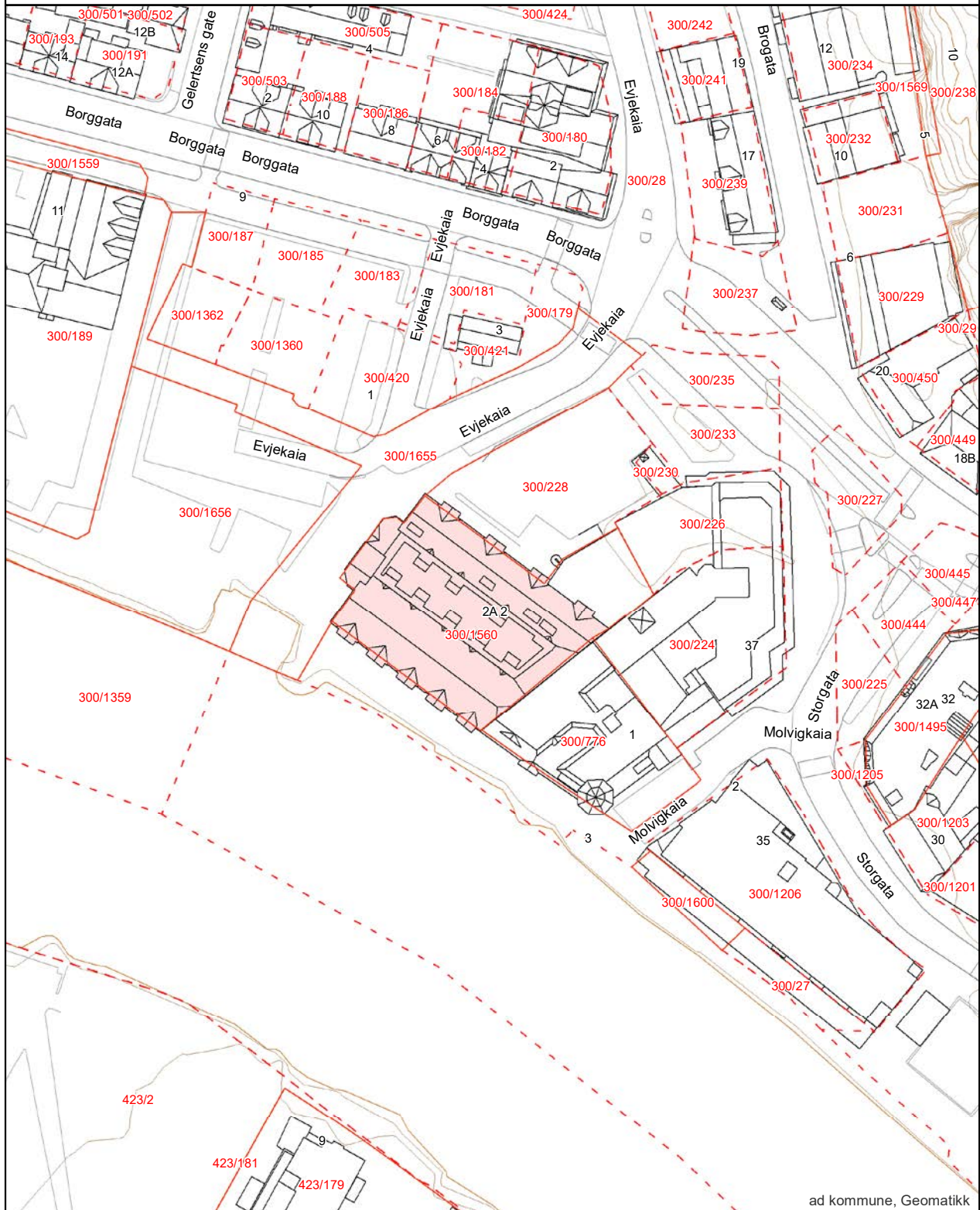
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Evjekaia 2A, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1560/0/6

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Adresse: Evjekaia 2A, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1560/0/6



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



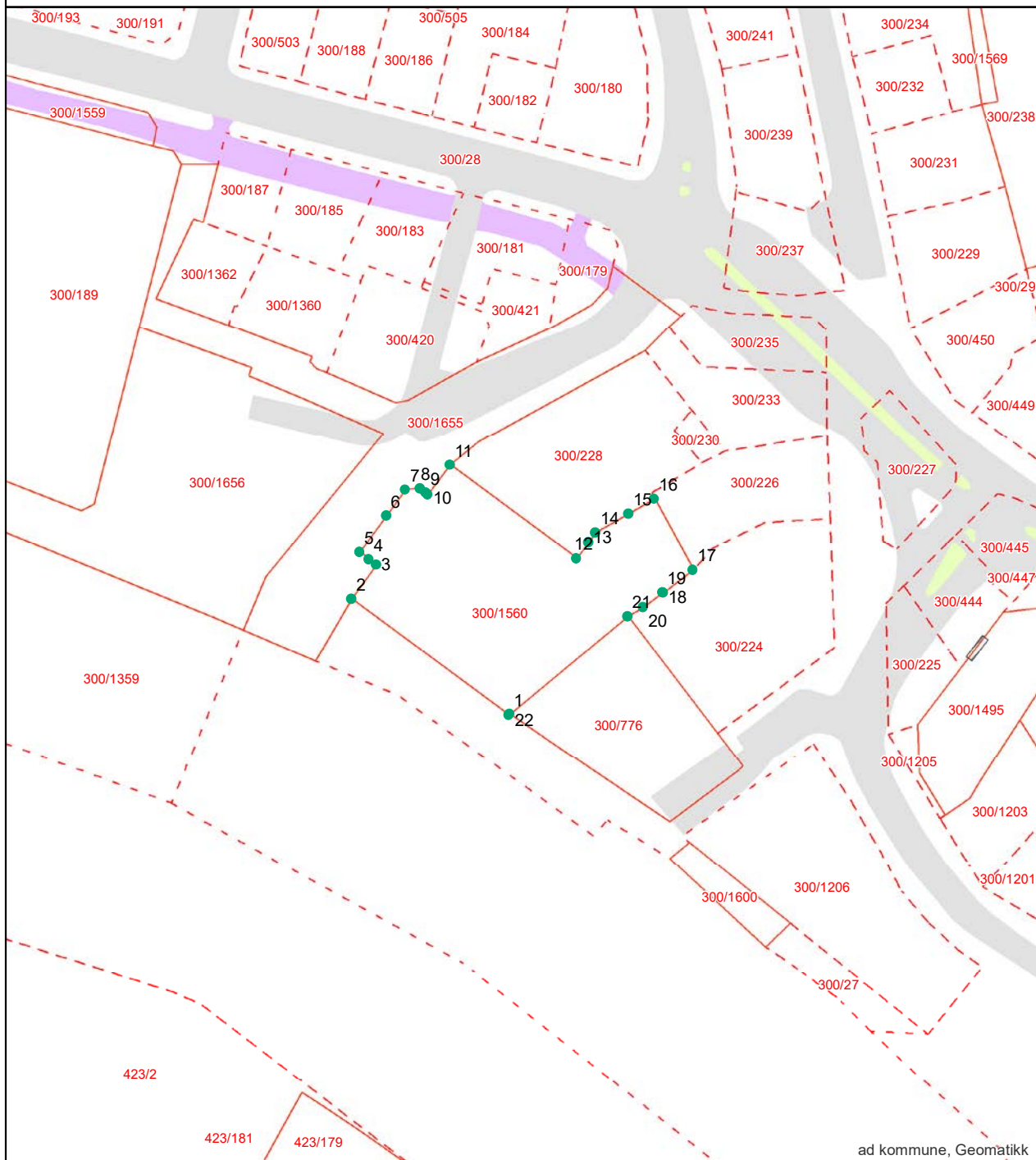
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter 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 (kvkm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1507.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565522.74803	610280.630826	Ikke spesifisert	36.02	Umerket		Beregnet	10	0
2	6565544.08576	610251.629607	Ikke spesifisert	7.78	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565550.37081	610256.220704	Ikke spesifisert	1.63	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565551.3155	610254.901093	Ikke spesifisert	2.23	Umerket		Beregnet	10	0
5	6565552.68125	610253.132029	Ikke spesifisert	8.32	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565559.37691	610258.047351	Ikke spesifisert	5.96	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565564.1723	610261.588682	Ikke spesifisert	2.67	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6565564.43205	610264.24472	Ikke spesifisert	1.32	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565563.63413	610265.3002	Ikke spesifisert	0.55	Umerket		Beregnet	10	0
10	6565563.30265	610265.741568	Ikke spesifisert	6.73	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6565568.71125	610269.739374	Ikke spesifisert	28.98	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6565551.54886	610293.075124	Ikke spesifisert	3.66	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6565554.47654	610295.269634	Ikke spesifisert	2.21	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6565556.26918	610296.563018	Ikke spesifisert	6.96	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6565559.74358	610302.591931	Ikke spesifisert	5.46	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6565562.43882	610307.326325	Ikke spesifisert	14.84	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6565549.4217	610314.431936	Ikke spesifisert	6.93	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6565545.13704	610308.987949	Ikke spesifisert	0.19	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6565545.26472	610308.845965	Ikke spesifisert	4.45	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6565542.52159	610305.360293	Ikke spesifisert	3.35	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6565540.89202	610302.426444	Ikke spesifisert	28.14	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
22	6565522.8945	610280.808283	Ikke spesifisert	0.23	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Evjekaia 2A, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1560/0/6

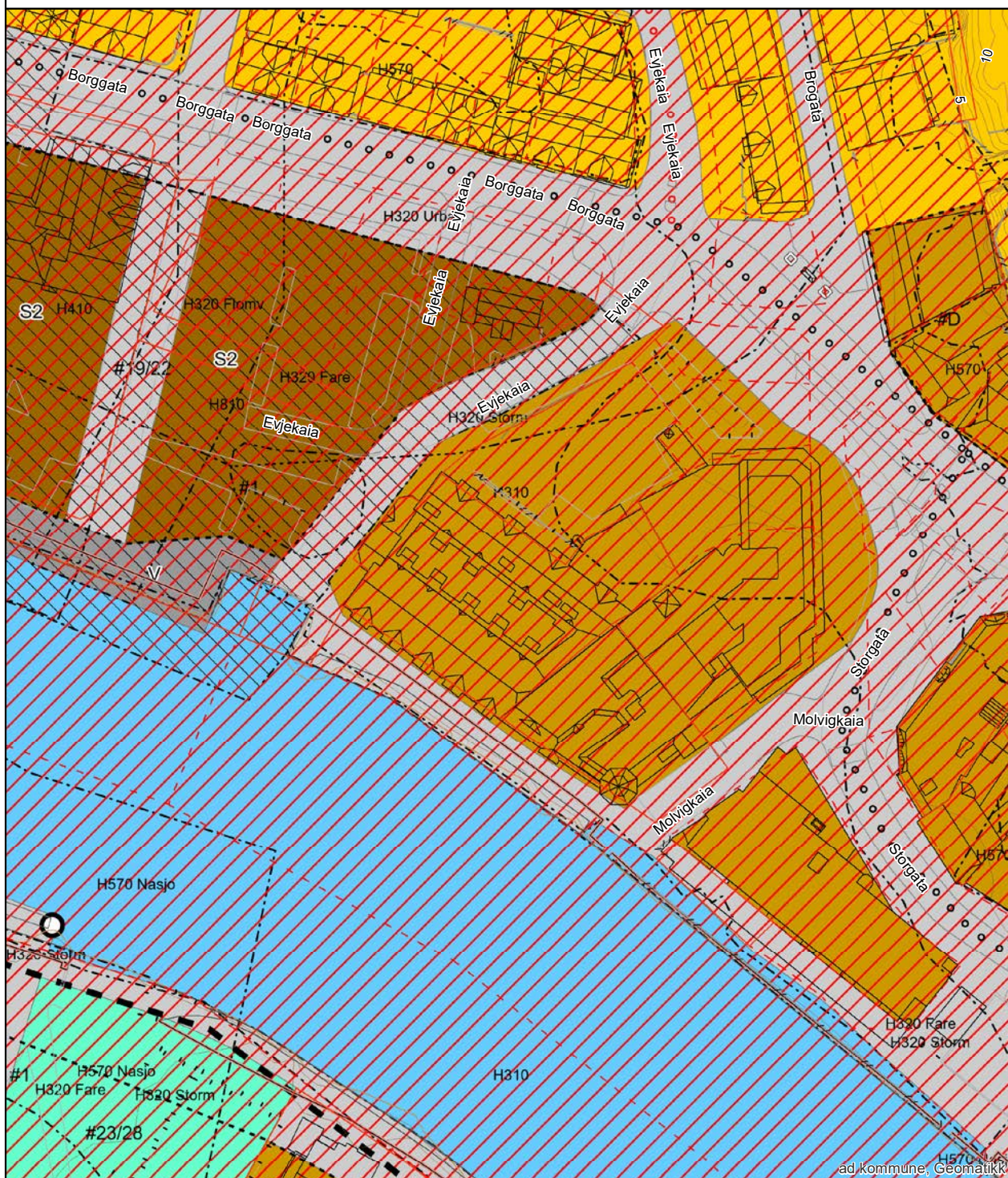
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Evjekaia 2A, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1560/0/6

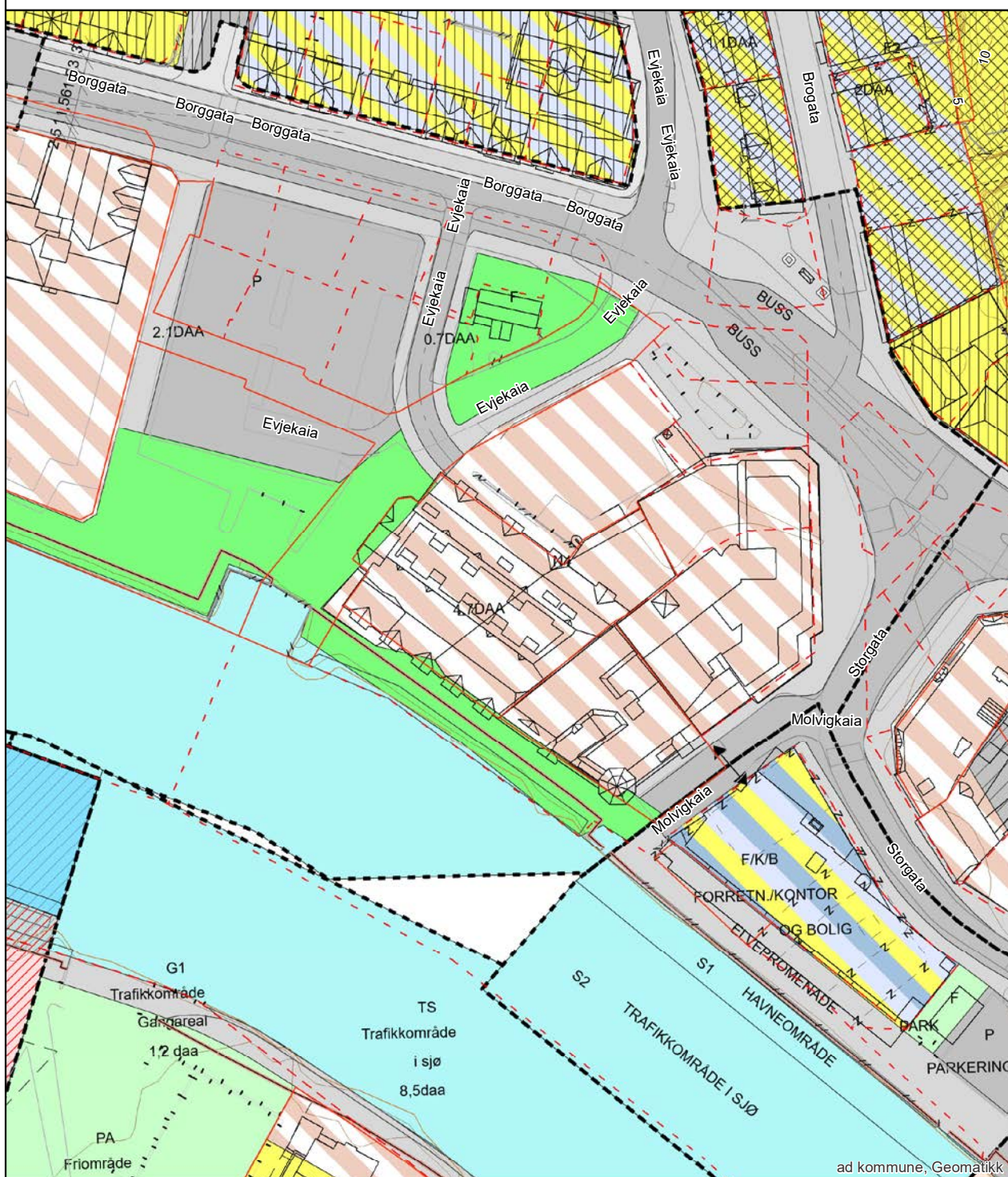
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



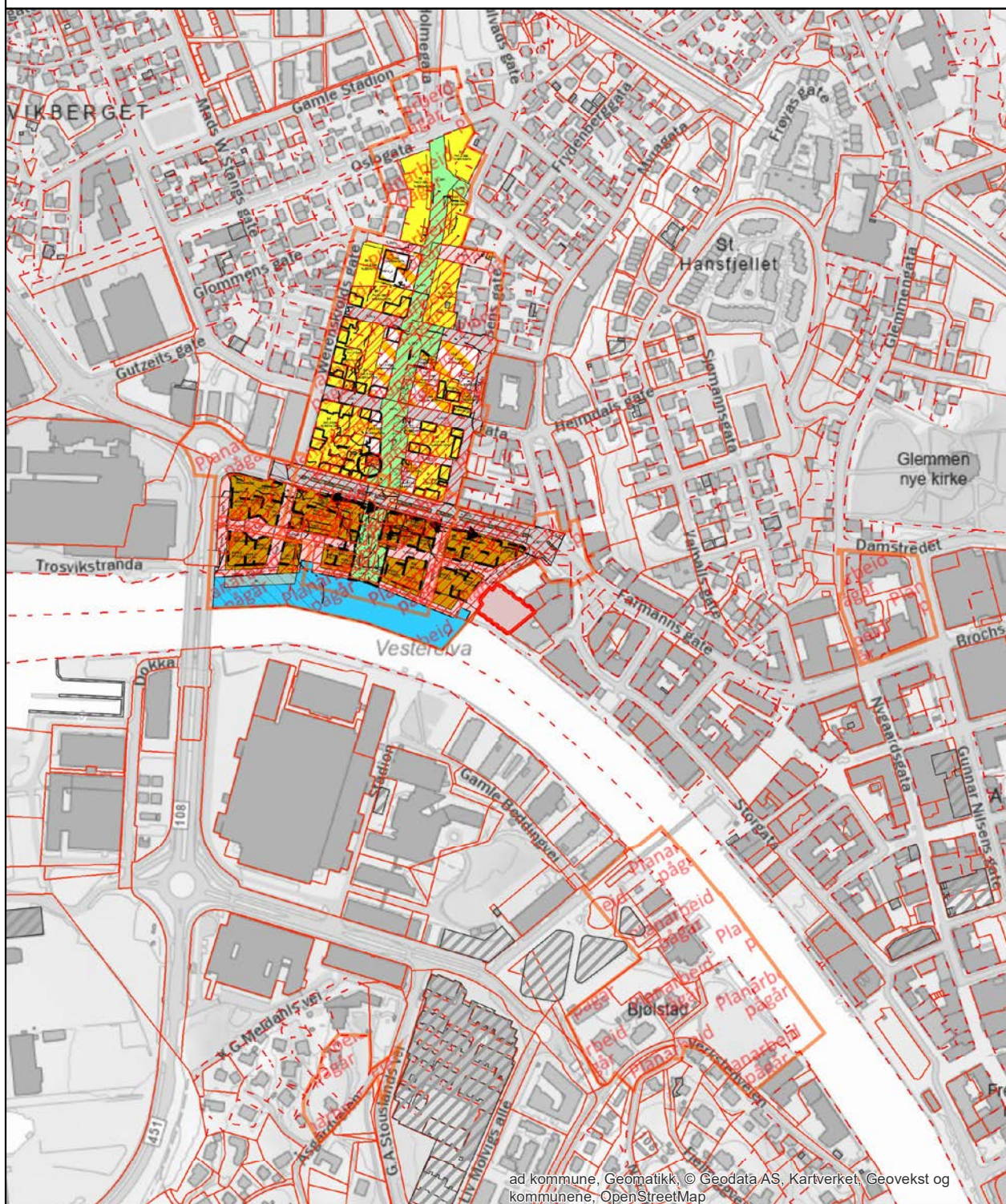
Planident: 370
Ikrafttredelsesdato: 16.12.1993
Plannavn: Trosvikstranda

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

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



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





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H435-1	Hensynssone ras- og sliedfare
	H435-2	Hensynssone formfare
	H435-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H435-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-1	Hensynssone landbruk
	H450-2	Hensynssone friluftsliv
	H450-3	Hensynssone landskap
	H450-4	Hensynssone naturmiljø
	H450-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

BERYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

BRUK OG VERN AV LØD OG VEDRÆRLIG, MED TILHØRANDE STRANDSONE				Kommuneplan 2025		
	Planperiode	Planperiode	Planperiode	Regulert areal	Planlagt areal	Regulert areal
	2022-2025	2026-2029	2030-2033	2022-2025	2026-2029	2030-2033
1. Bruk av utvaskingsanlegg	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
3. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
4. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
5. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
6. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
7. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
8. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
9. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
10. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
11. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
12. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
13. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
14. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
15. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
16. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
17. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
18. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
19. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
20. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
21. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
22. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
23. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
24. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
25. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
26. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
27. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
28. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
29. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
30. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
31. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
32. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
33. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
34. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
35. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
36. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
37. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
38. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
39. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
40. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
41. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
42. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
43. Bruk av utvaskingsanlegg, 1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

HENSYNSSONER

FLAYER.

[illegible] Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

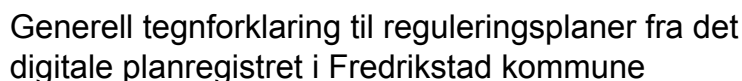
[illegible]

Rechnungscode des Auftraggebers					Best. gemäß: 2006/10 für die Arbeitsverträge, abging
Arbeitsplan/Projekt zusammenfassen	020			020-001	
Arbeitsplan/Projekt aufarbeiten	020			020-002	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-003	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-004	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-005	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-006	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-007	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-008	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-009	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-010	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-011	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-012	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-013	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-014	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-015	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-016	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-017	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-018	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-019	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-020	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-021	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-022	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-023	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-024	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-025	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-026	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-027	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-028	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-029	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-030	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-031	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-032	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-033	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-034	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-035	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-036	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-037	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-038	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-039	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-040	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-041	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-042	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-043	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-044	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-045	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-046	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-047	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-048	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-049	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-050	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-051	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-052	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-053	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-054	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-055	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-056	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-057	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-058	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-059	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-060	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-061	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-062	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-063	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-064	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-065	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-066	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-067	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-068	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-069	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-070	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-071	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-072	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-073	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-074	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-075	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-076	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-077	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-078	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-079	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-080	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-081	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-082	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-083	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-084	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-085	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-086	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-087	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-088	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-089	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-090	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-091	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-092	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-093	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-094	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-095	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-096	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-097	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-098	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-099	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-100	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-101	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-102	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-103	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-104	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-105	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-106	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-107	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-108	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-109	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-110	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-111	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-112	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-113	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-114	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-115	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-116	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-117	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-118	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-119	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-120	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-121	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-122	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-123	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-124	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-125	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-126	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-127	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-128	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-129	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-130	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-131	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-132	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-133	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-134	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-135	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-136	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-137	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-138	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-139	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-140	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-141	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-142	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-143	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-144	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-145	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-146	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-147	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-148	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-149	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-150	
Arbeitsplan/Projekt	020			020-151	
Arbeitsplan/Projekt	020				



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

79



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1560	Fnr: 0	Snr: 6 ▼
Adresse:	Evjekaia 2 ▼		
Areal:	1507.8 m ² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Storm 1130 - Sentrumsformål	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 370 Trosvikstranda	Formål/Hensynssone: 400 - Offentlig friområde 990 - Annet kombinert formål	Godkjent/vedtatt: desember 16, 1993
Reguleringsbestemmelser: Regbest370_130.pdf		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Navn Evjekaia Torg v/Gunnar M Backe
Adresse Kjelsåsveien 160
Poststed 0491 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder		Byggherre		
Veine & Karlsøen Torggt. 64 1632 Gamle Fredrikstad		Evjekaia Torg A/S Kjelsåsveien 160 0491 OSLO		
Eiendom/Byggested		Gnr	Bnr	Festenr
Brogt. 5		300	228 1560	
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
6.5.04	Nybygg	Bolig og forretn.bygg.		
Behandling/Vedtak		Vedtak dato	Saksnr.	
REF sak.		30.5.94	424/94	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

Hele bygget: ja.

Merknader:

Parkeringsdel:

- Plassene må merkes i henhold til plantegning.
- Rømningsveier må merkes forskriftsmessig.

Rom for kjølemarskineri:

- Innbygging av kløleromsagregat må ferdigstilles i henhold til brannsjefens krav.

Tilfluktsrom:

- Sivilforsvarets godkjenning av rommet må foreligge.

1. etasje:

- Flere av brannsjefens krav i brev av 7.4.95 er ikke etterkommet. Dette må utføres straks.
- Det må innsendes innredningstegninger av de virksomheter som er etablert etter åpningen av dagligvareforretn.
- Innkjøringsprotokoll for ventilasjonsanlegg må innsendes.

Leiligheter:

- Behov for rømningsstige fra 4. etg ned på balkong mangler. Behovet avklares med brannsjefen.

-
- Ferdigattest fra heisinnstatatør må innsendes bygningsvesnet.
 - Brannvarsler må monteres i hver leilighet.
 - Håndslukkningsapparat må monteres, ev. brannslange.
 - Div. håndverksmessige arbeider i leiligheter gjenstår.

Arbeidene må være fullført: Parkeringsdel og 1. etg. straks.
Leiligheter innen 1.8.95.

Fredrikstad
12.6.95.

Per-Bjørn Homstvedt.
Saksbehandler

Kopi sendt: Brannsjefen, Arbeidstilsynet, Sivilforsvaret , Næringsmiddeltilsynet.
Teknisk drift (Avgiftskontroll og Sanitærkontroll).

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012831	17.03.2025	1111250036

Om dokumentet

Ident
1995/5867/86

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST

20 JUNI 1995

FREDRIKSTAD BYRETT

DAGBOKNR: 5867

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i Landregisteret

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.
Kommunenr.	Kommunenavn			
0106	Fredrikstad	300	1560	

2. Hjemmelshaver(e)		Idell andel ²⁾
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	
00971088850	Evjekaia Torg A/S	1/1
		

Doknr: 5867 Tinglyst: 20.06.1995 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																			
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	N	1520	11	B	129	21			31			41			51				
2	B	75	12	B	129	22			32			42			52				
3	B	75	13	B	129	23			33			43			53				
4	B	75	14	B	144	24			34			44			54				
5	B	75	15	B	107	25			35			45			55				
6	B	83	16	B	130	26			36			46			56				
7	B	76	17	B	130	27			37			47			57				
8	B	76	18	B	130	28			38			48			58				
9	B	76	19			29			39			49			59				
10	B	129	20			30			40			50			60				
Sum tellere:						3288	= nevner:						3288						

4. Supplerende tekst ²⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Sameiet har panterrett i de enkelte seksjonene for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Pantekravet er kr.100.000,- for seksjon nr.1 og kr.25.000,- for de øvrige seksjonene. Panteretten skal ha prioritet etter 90% av den enkelte seksjons salgsverdi. Fellesarealer og garasjeplan dispneres av sameierne i fellesskap og i h.h. til vøttektene.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
 eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

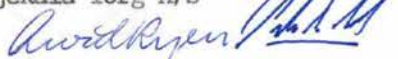
7. Underskrifter

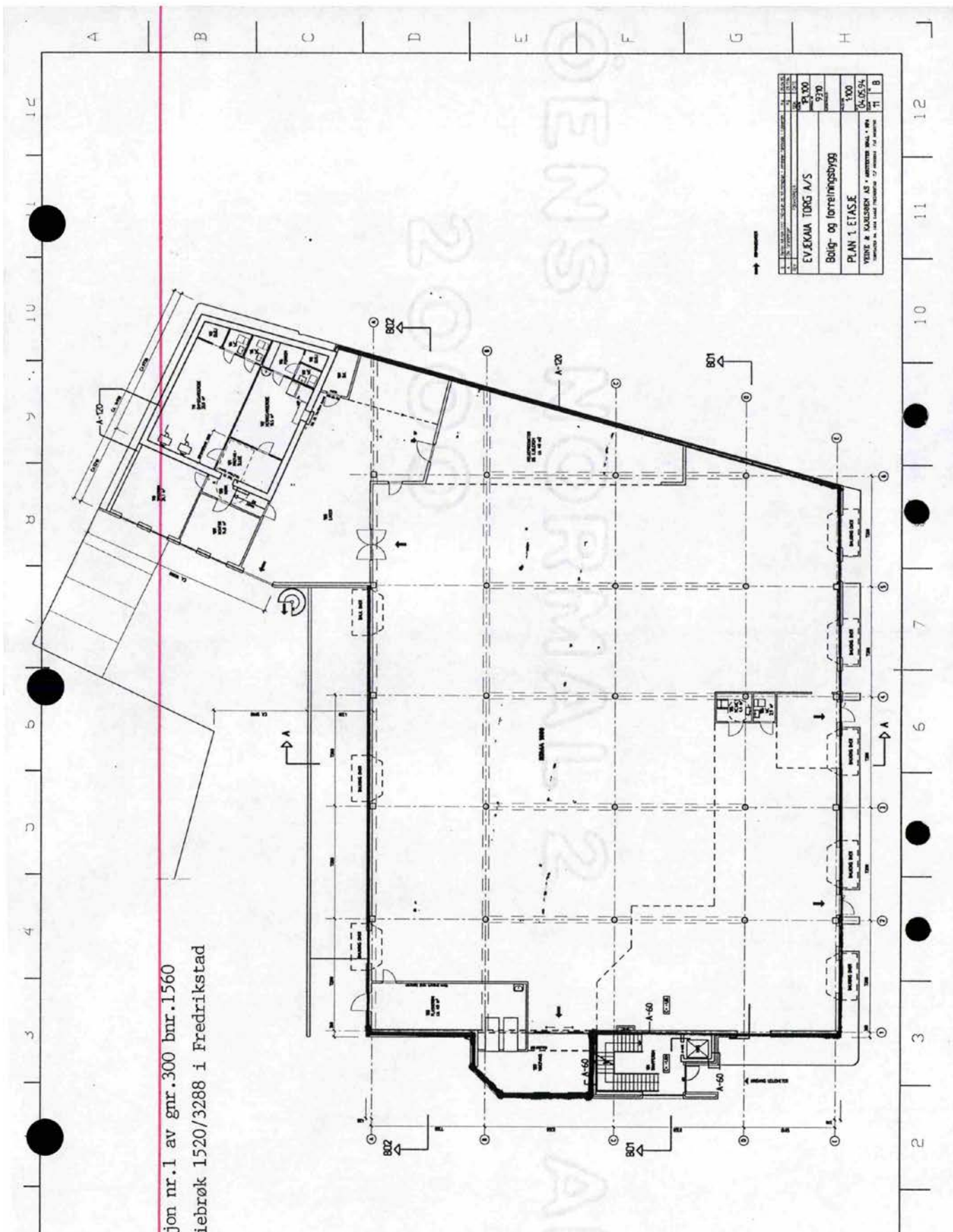
Sied, dato

Fredrikstad, den

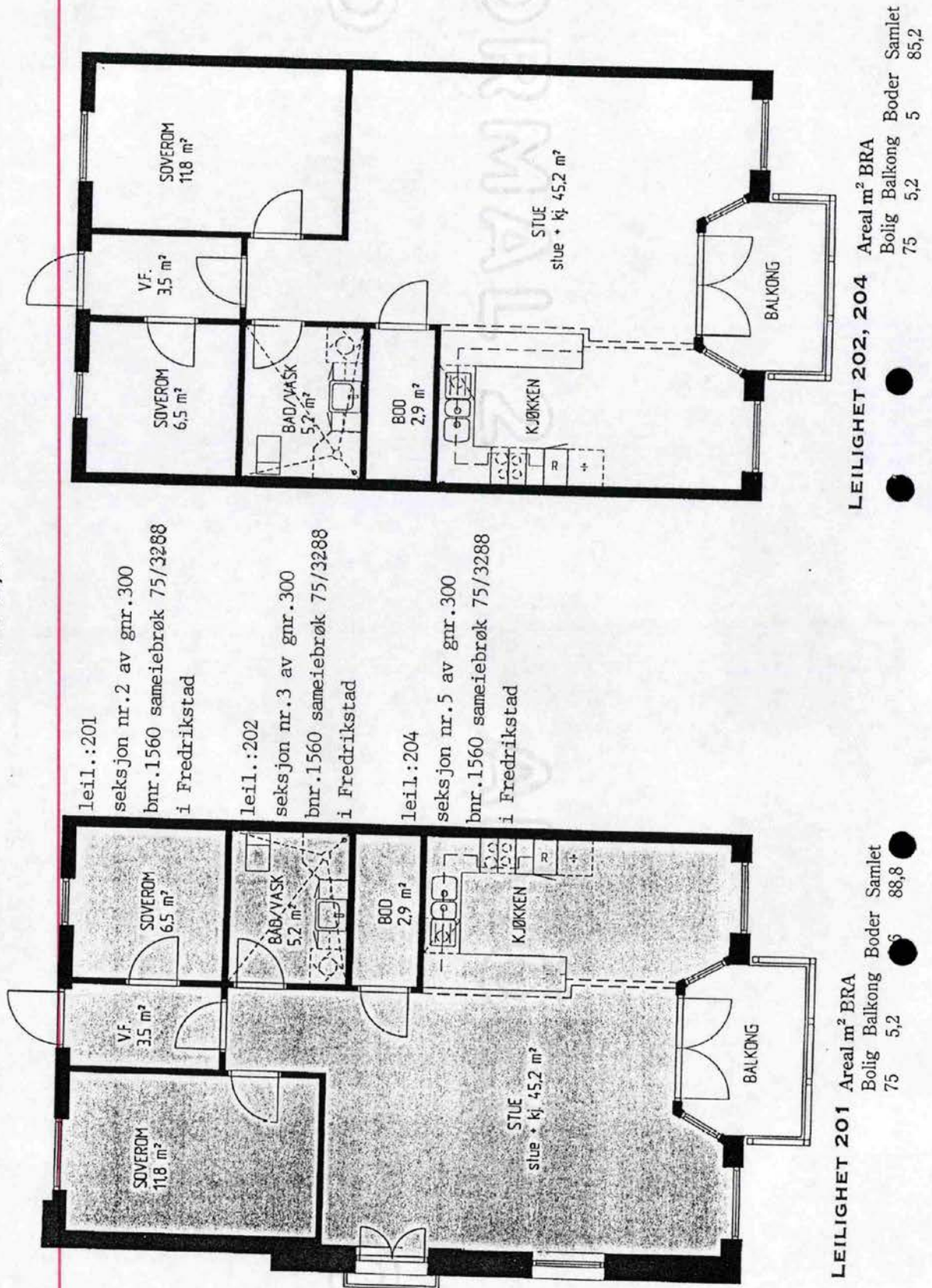
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Evjekaia Torg A/S

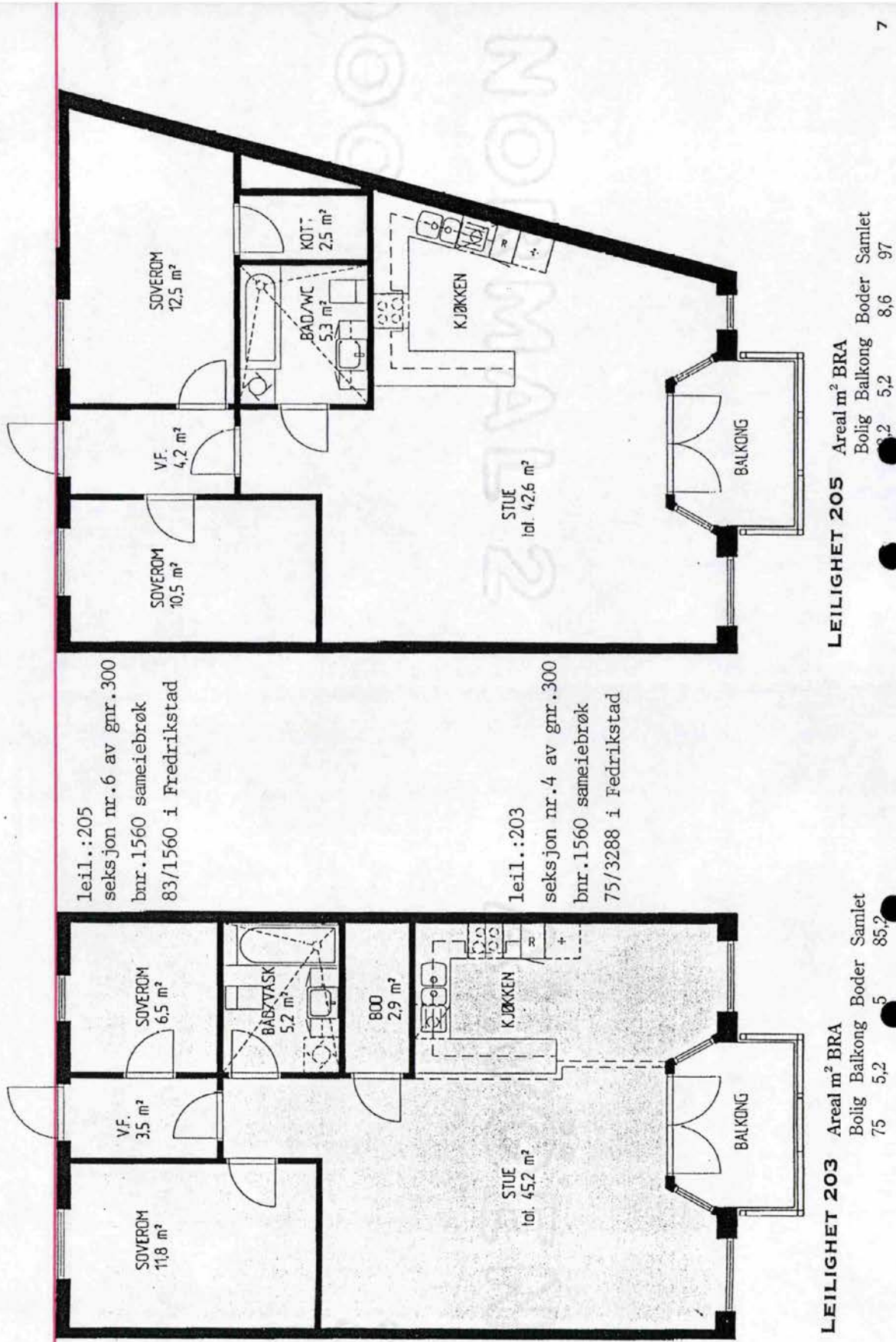




LEILIGHETSPLAN 2. ETASJE VESTFLØY



LEILIGHETSPLAN 2. ETASJE VESTFLØY



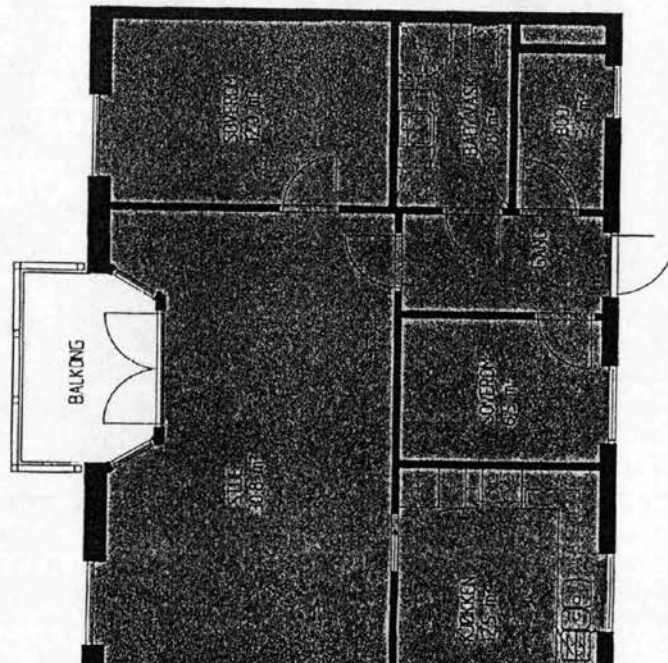
LEILIGHETSPLAN 2. ETASJE ØSTFLØY

Leil.: 208

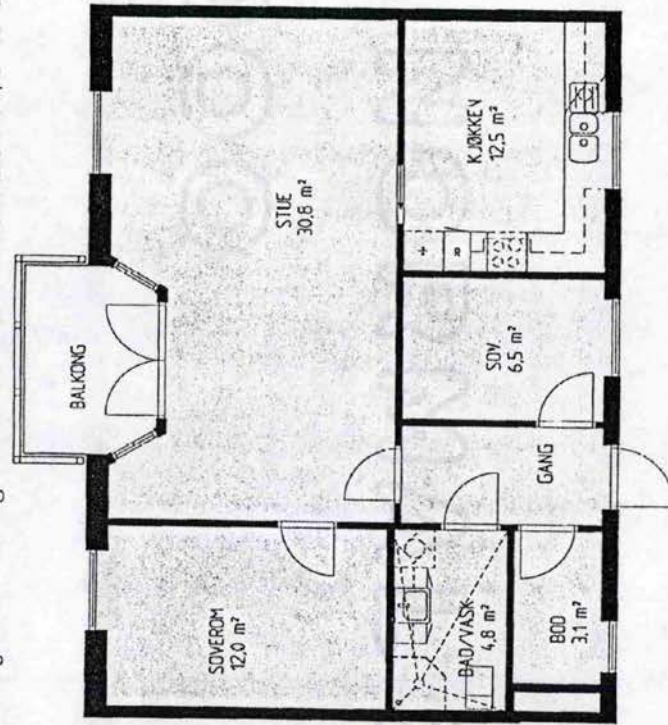
seksjon nr.7 av gnr.300 bnr.1560
sameiebrøk 76/3288 i Fredrikstad

Leil.: 207

seksjon nr.8 av gnr.300 bnr.1560 sameiebrøk 76/3288 i Fredrikstad

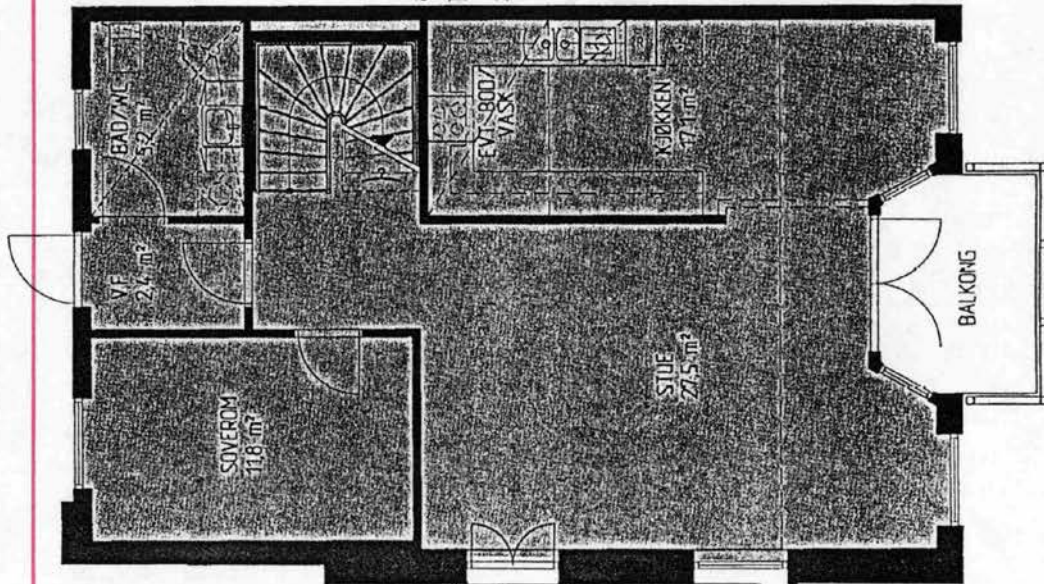


LIGHET 206	Areal m² BRA	Bolig	Balkong	Boder	Samlet
		76,5	5,2	5	86,7

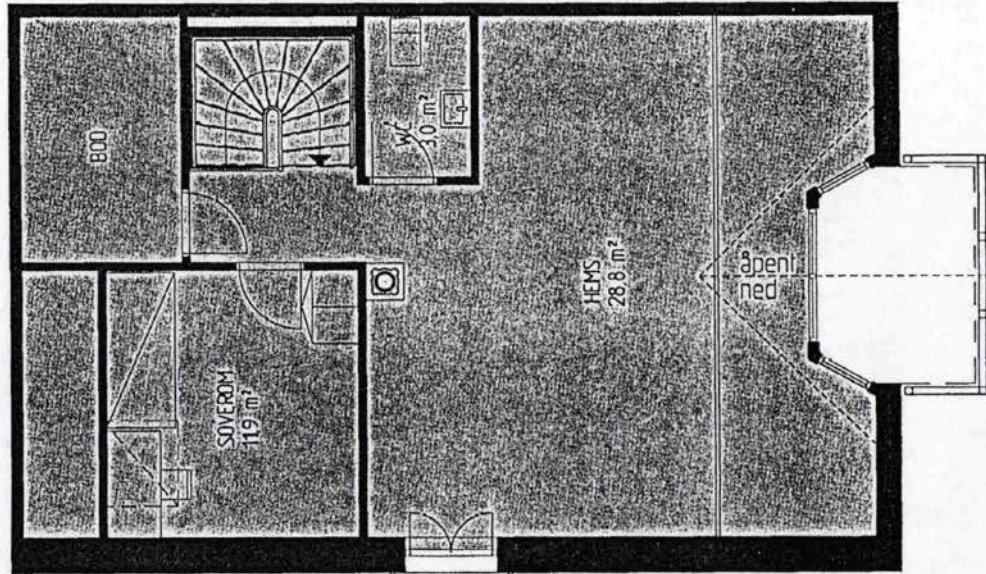


LEILIGHET 207 OG 208	Areal m² BRA	Bolig	Balkong	Boder	Samlet
		76,5	5,2	5	86,7

LEILIGHETSPLAN 3. OG 4. ETASJE VESTFLØY



seksjon nr.10 av gnr.300
bnr.1560 sameiebrøk 129/3288
i Fredrikstad

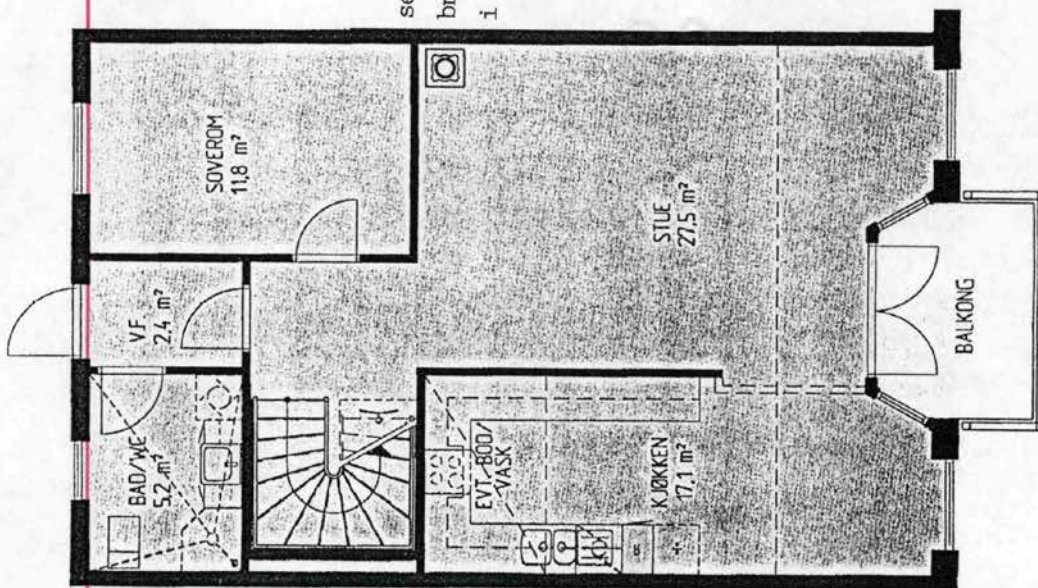


LEILIGHET 301

Areal m² BRA

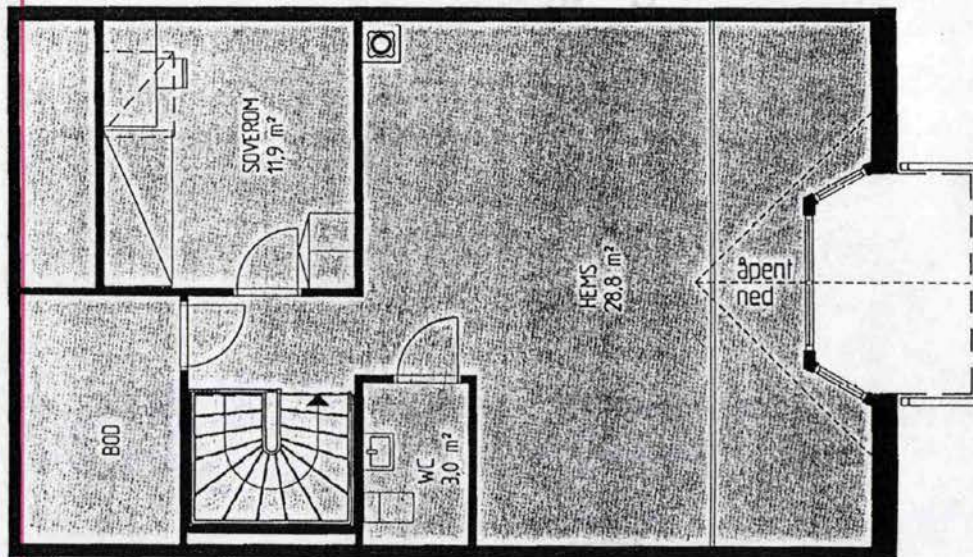
	Nede	Oppe	Balkong	Boder	Samlet
75	54,5	5,2	8,6	43,3	

LEILIGHETSPLAN 3. OG 4. ETASJE VESTFLØY



LEILIGHET 302

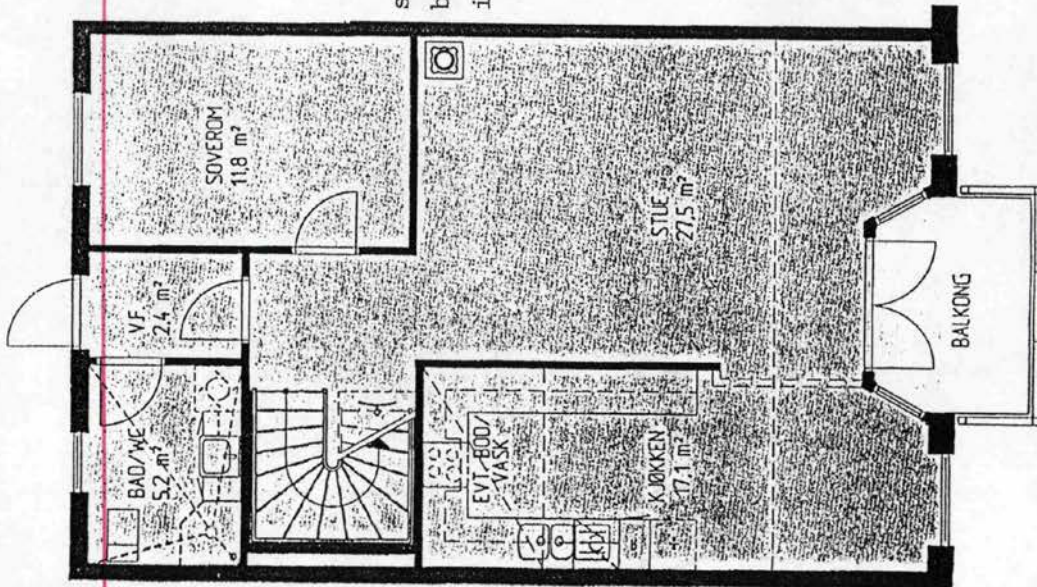
seksjon nr.11 av gnr.300
bmr.1560 sameiebrøk 129/3288
i Fredrikstad



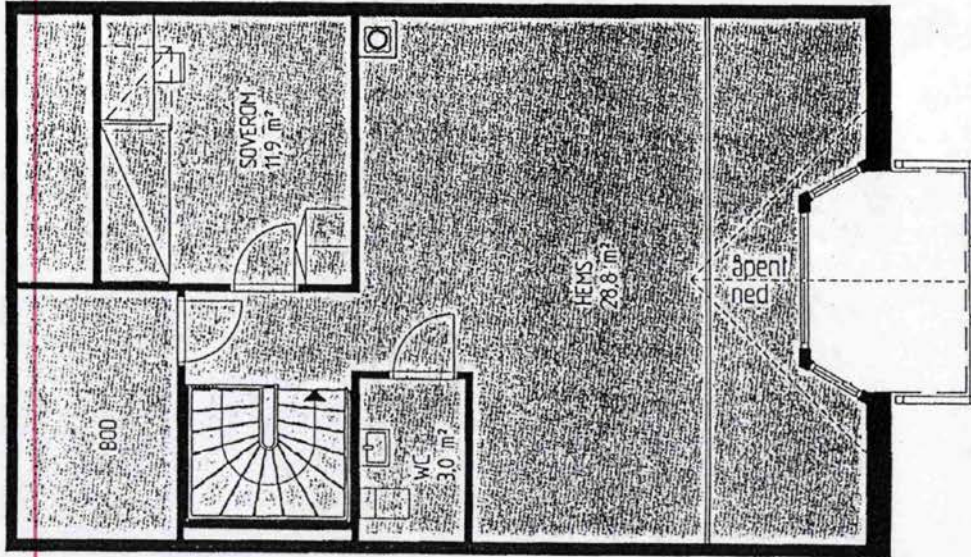
Areal m² BRA

Nede	Oppe	Balkong	Boder	Samlet
75	54,5	5,2	8,6	143,3

LEILIGHETSPLAN 3. OG 4. ETASJE VESTFLØY

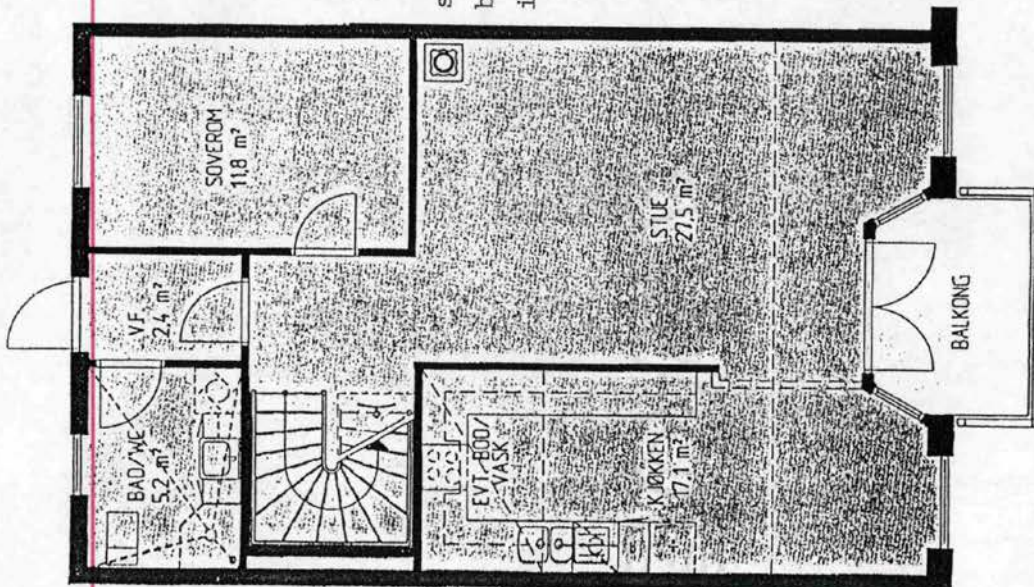


seksjon nr.12 av gnr.300
bnr.1560 sameiebrøk 129/3288
i Fredrikstad

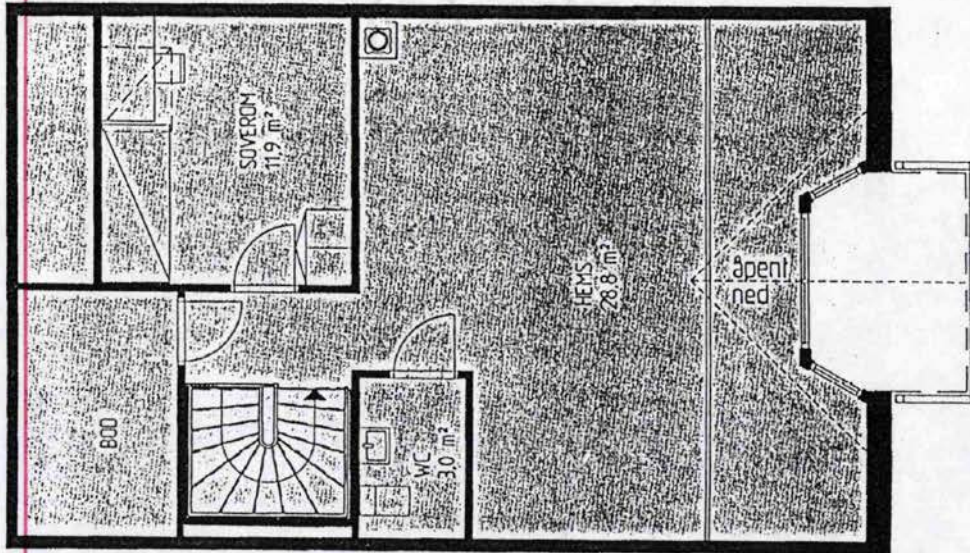


LEILIGHET	303 (SPEILVENDT)	Areal m² BRA			
	Nede Oppe Balkong Boder Samlet				
	75	54,5	5,2	8,6	143,3

LEILIGHETSPLAN 3. OG 4. ETASJE VESTFLØY



seksjon nr.13 av gnr.300
bnr.1560 sameiebrøk 129/3288
i Fredrikstad

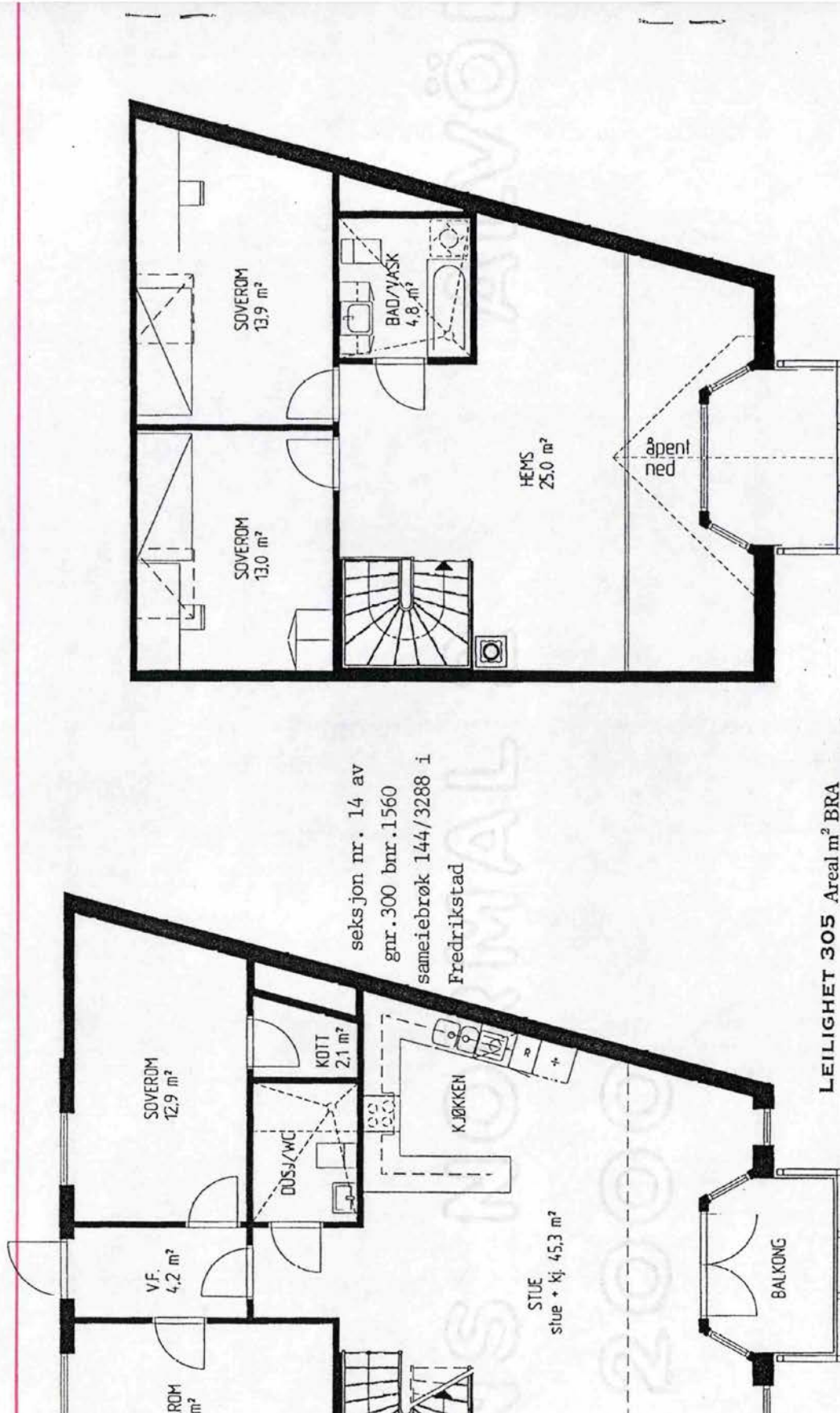


LEILIGHET 304

Areal m² BRA

Nede	Oppe	Balkong	Boder	Samlet
75	54,5	5,2	8,6	143,3

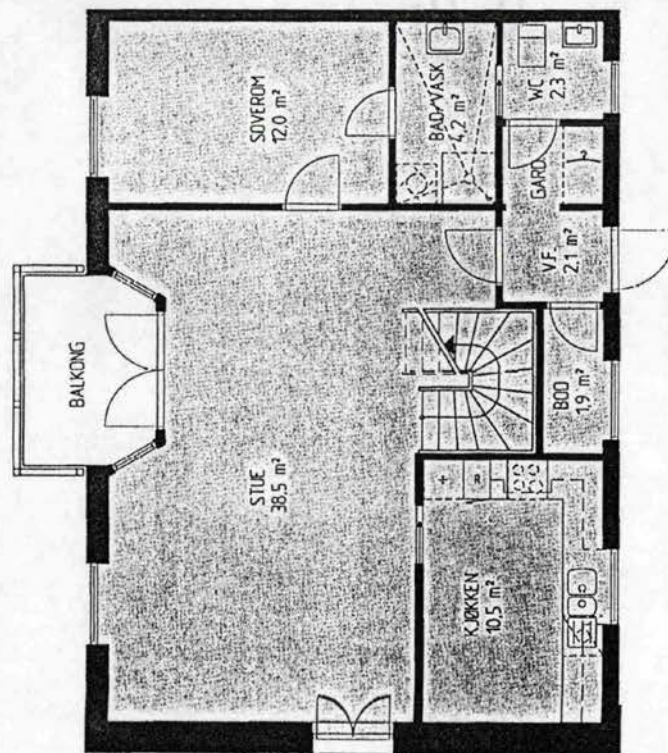
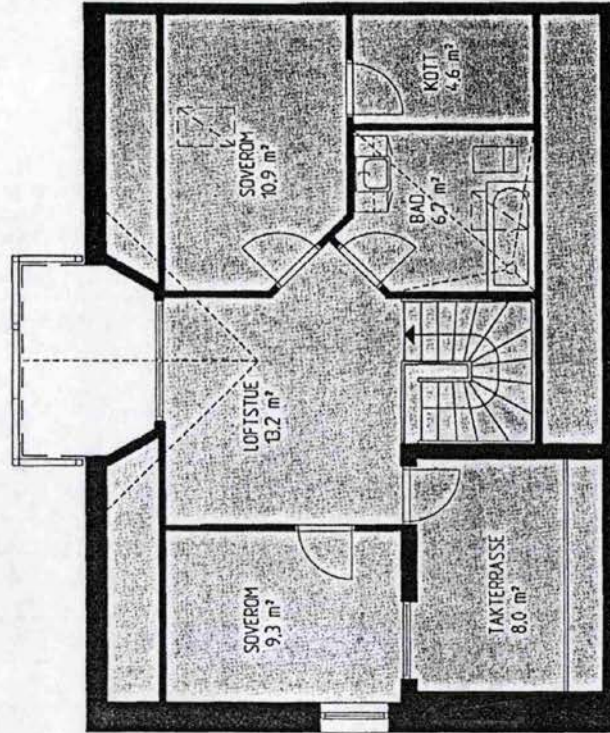
EILIGHETSPLAN 3. OG 4. ETASJE VESTFLØY



LEILIGHET 305 Areal m² BRA

	Nede	Oppe	Balkong	Boder	Samlet
	83,2	61,2	5,2	8,6	158,2

LEILIGHETSPLAN 3. OG 4. ETASJE ØSTFLØY

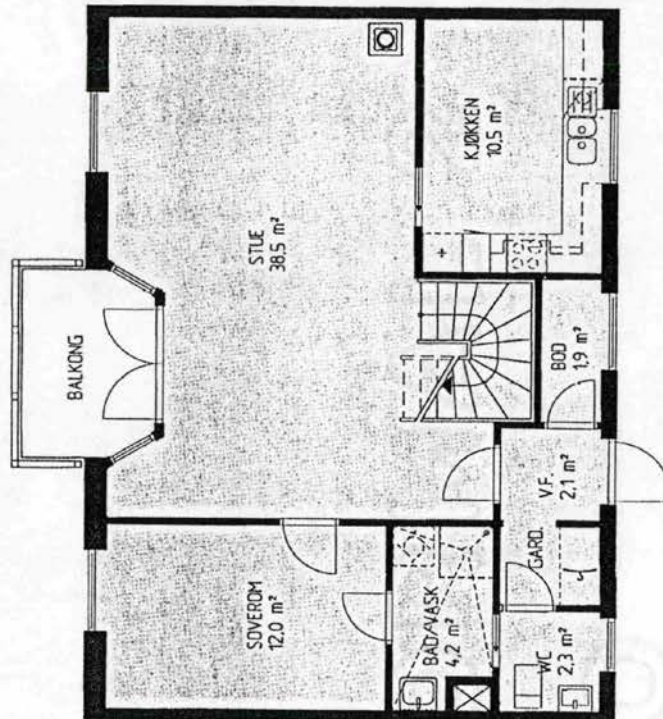
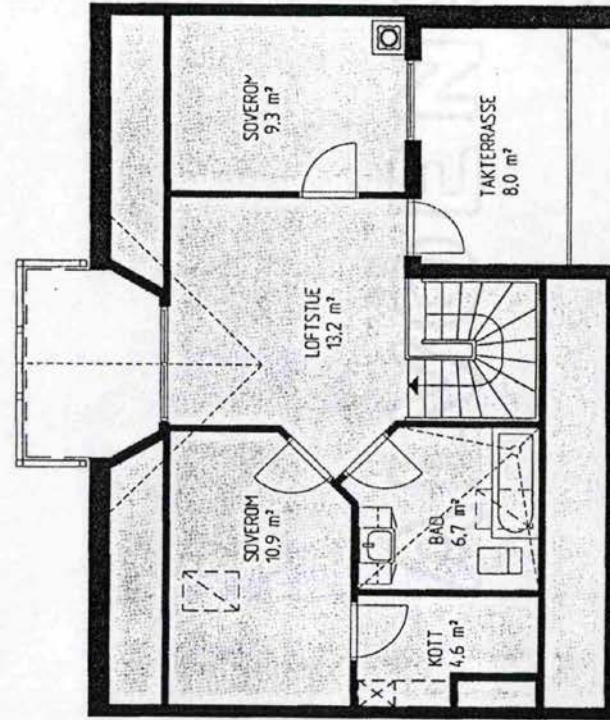


Seksjon nr.15 av gnr.300 bnr.1560 sameiebrøk 130/3288 i Fredrikstad

LEILIGHET 306 Areal m² BRA

Nede	Oppe	Balkong	Terrasse	Boder	Samlet
76,5	53,6	5,2	9,5	8,6	153,4

LEILIGHETSPLAN 3. OG 4. ETASJE ØSTFLØY



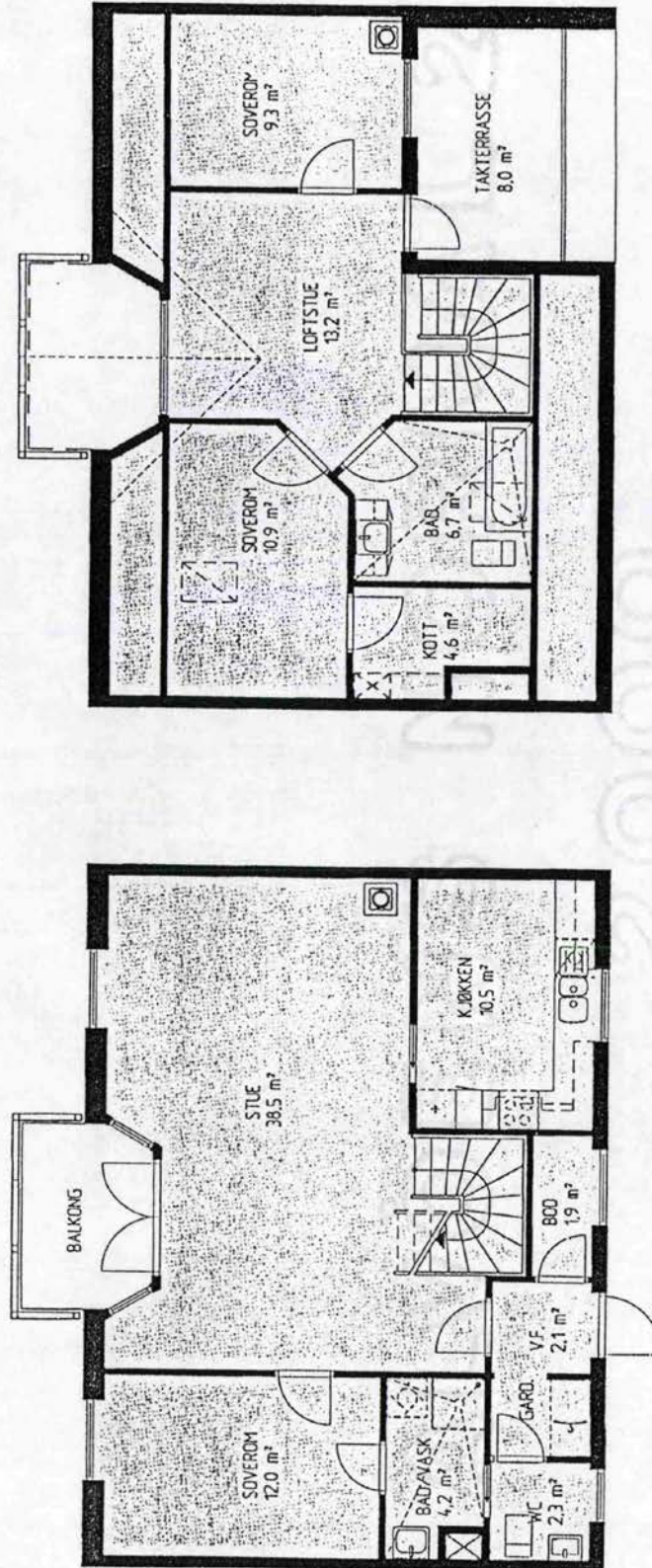
seksjon nr.16 av gnr.300 bnr.1560 sameiebrøk 130/3288 i Fredrikstad

LEILIGHET 307

Areal m² BRA

	Nede	Oppe	Balkong	Terrasse	Boder	Samlet
	76,5	53,6	5,2	9,5	8,6	153,4

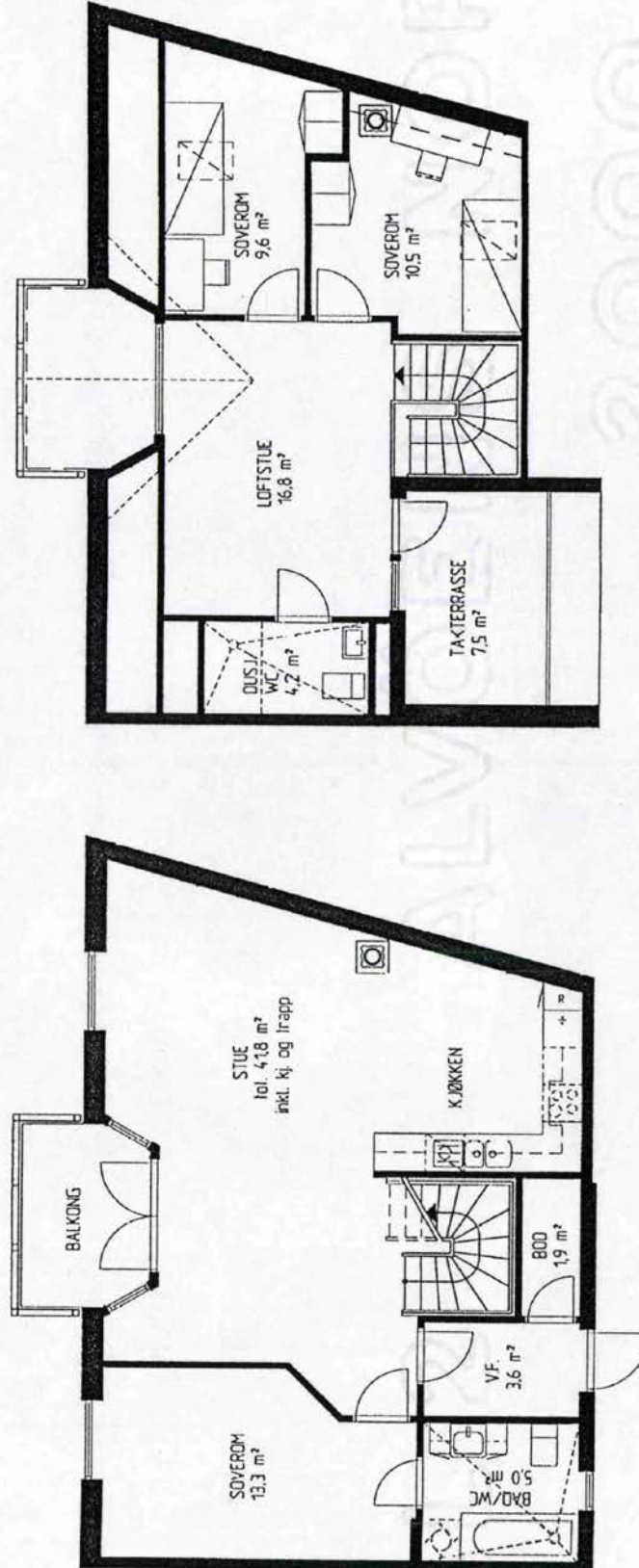
LEILIGHETSPLAN 3. OG 4. ETASJE ØSTFLØY



Seksjon nr.17 av gnr.300 bnr.1560 sameiebrøk 130/3288 i Fredrikstad

LEILIGHET	Areal m²	BRA
Nede	76,5	53,6
Oppe	53,6	5,2
Balkong	9,5	8,6
Terrasse	8,6	153,4
Boder	8,6	
Samlet	153,4	

LEILIGHETSPLAN 3. OG 4. ETASJE ØSTFLØY

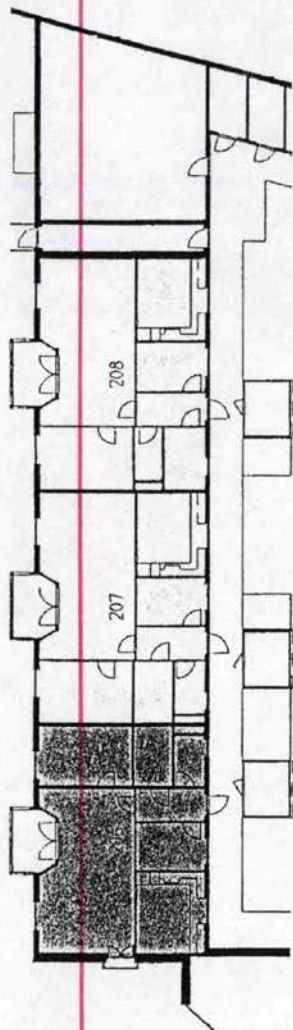


Seksjon nr.18 av gnr.300 bnr.1560 sameiebrøk 107/3288 i Fredrikstad

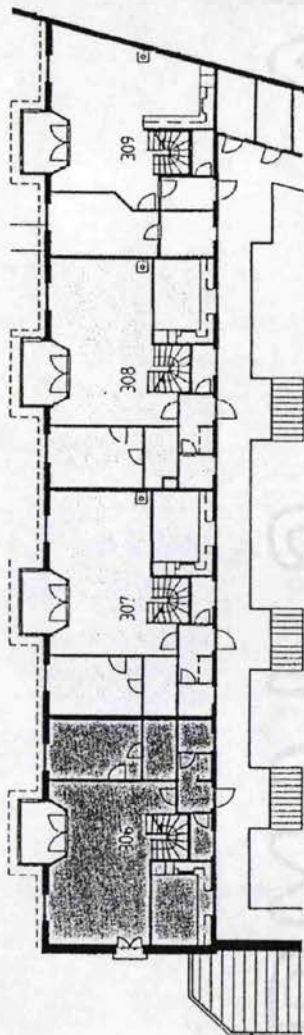
LEILIGHET 309 Areal m² BRA

	Nede	Oppe	Balkong	Terrasse	Boder	Samlet
	66,9	40,1	5,2	9,5	8,6	130,3

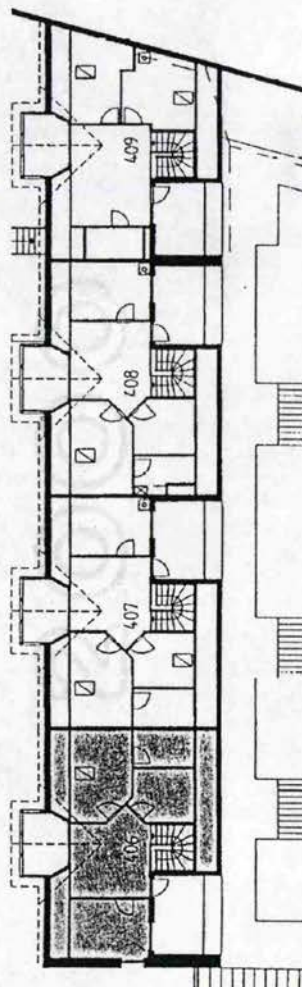
ETASJEPLAN ØSTFLØY



PLAN 2. ETASJE ØSTFLØY

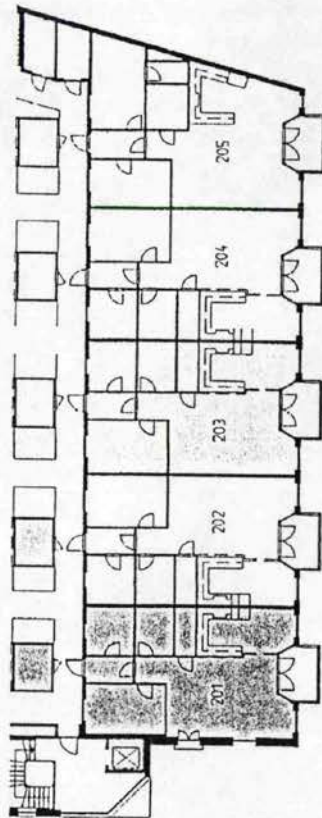


PLAN 3. ETASJE ØSTFLØY

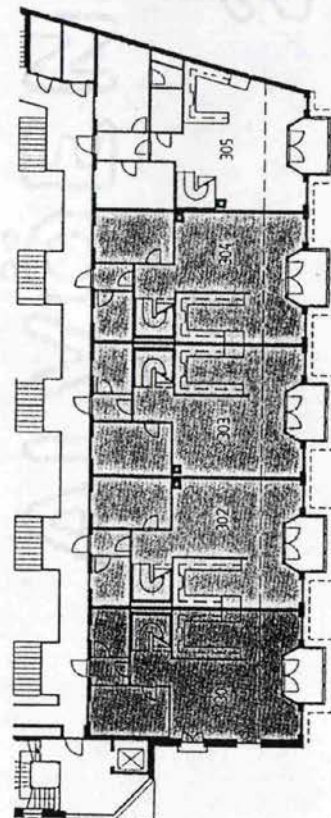


PLAN 4. ETASJE ØSTFLØY

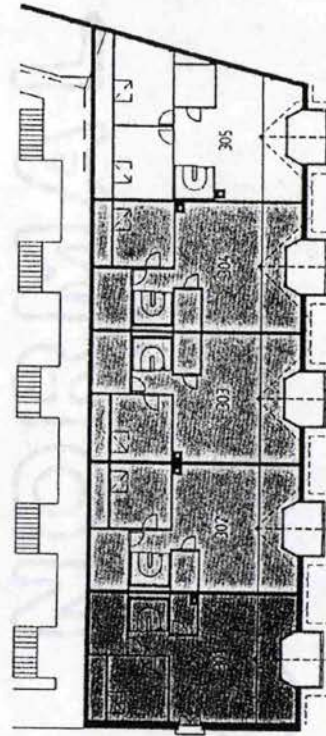
ETASJEPLAN VESTFLØY



PLAN 2. ETASJE VESTFLØY

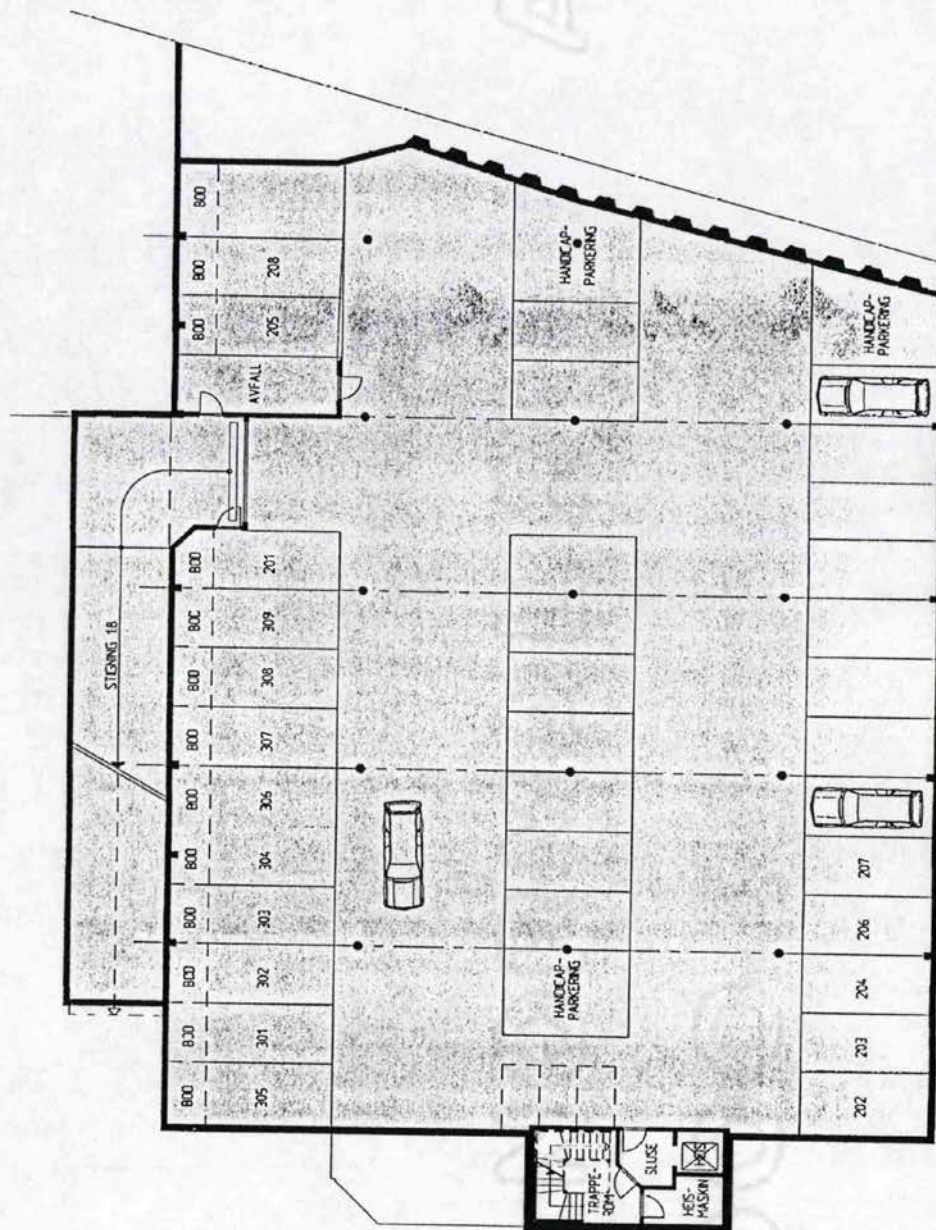


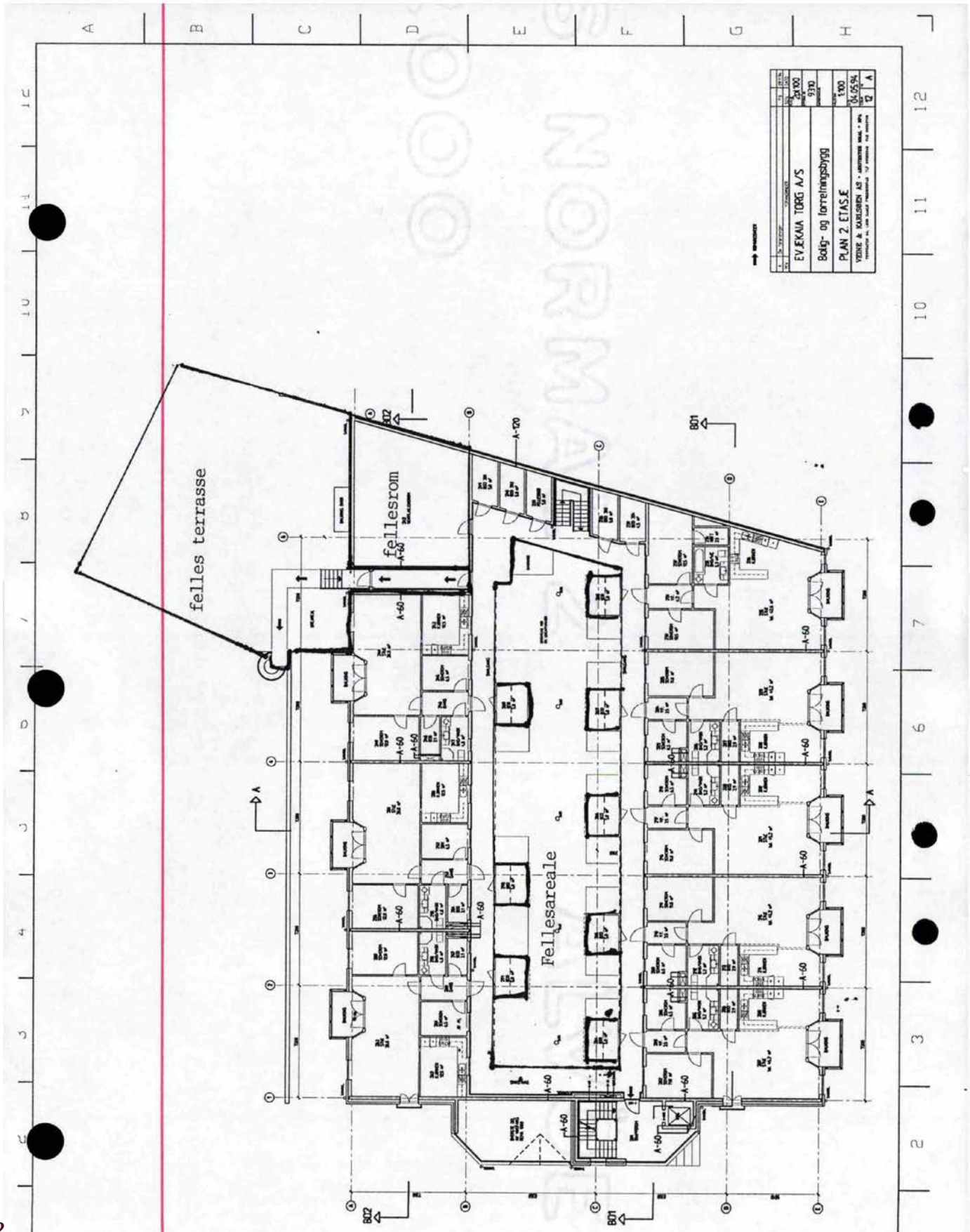
PLAN 3. ETASJE VESTFLØY

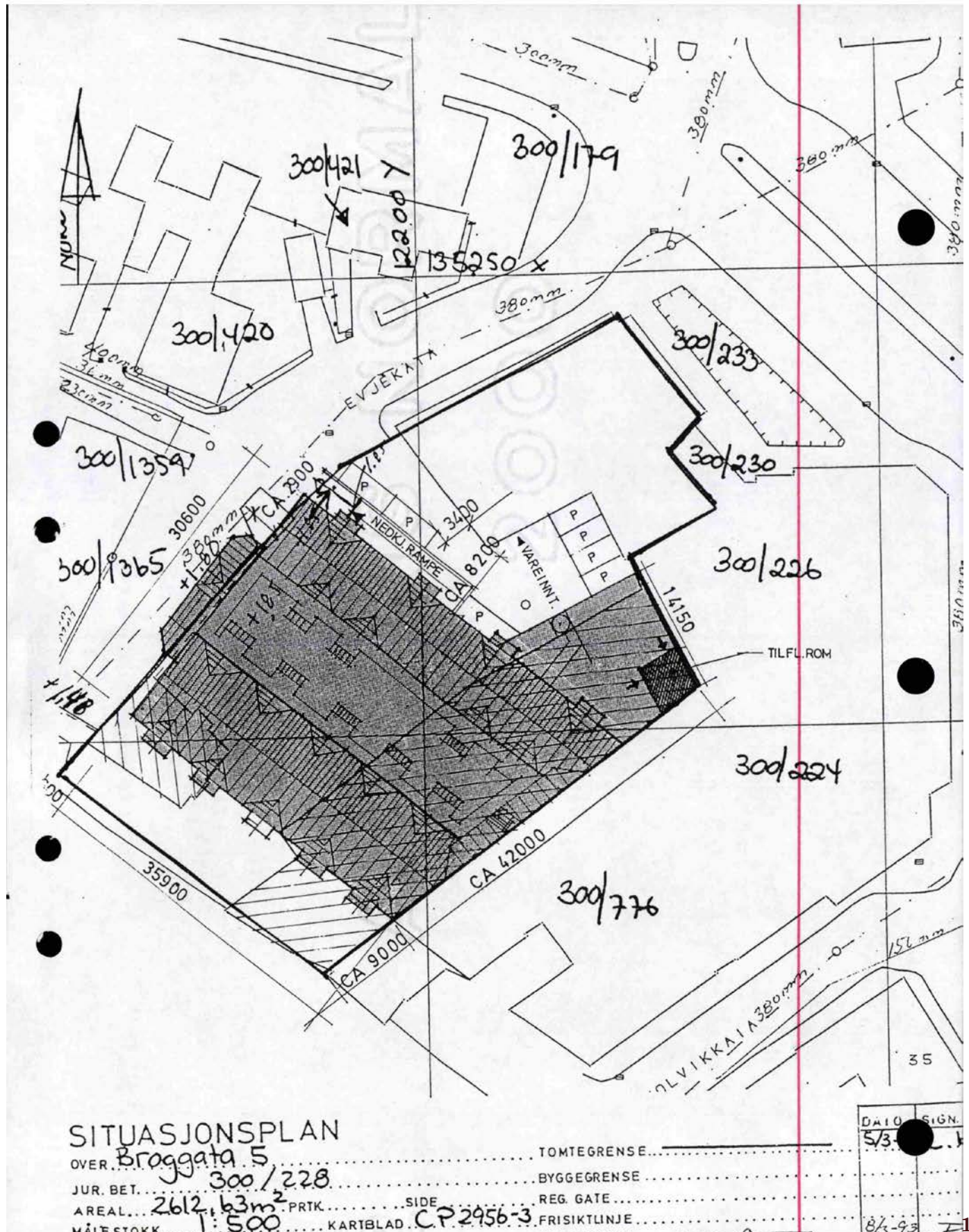


PLAN 4. ETASJE VESTFLØY

RASJEPLAN







Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012832	17.03.2025	1111250036

Om dokumentet

Ident

1994/11259/86

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
106	Fredrikstad	300	1560
Beskaffenhets:		Hva skal grunnen brukes til?	
☐ 1 Bebygd	☒ 2 Ubebygd	☐ Bolig- eiendom	☐ Fritids- eiendom
		☒ V Forretn./ kontor	☐ I Industri
		☐ L Land- bruk	☐ K Off. vei
		☐ A Annet	

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
9 1 5 5 3 4 0 2 3	Ryen AS Utstyersforretning	1/1

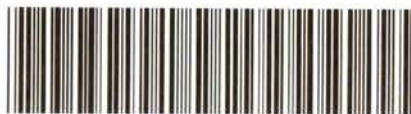
3. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
9 7 1 0 8 8 5 0	Evjekaia Torg AS	1/1

4. Festeavgift pr. år		
Kr. 300.000,-	kronertrehundretusen 00/100	Den årlige festeavgift for hver boligseksjon er begrenset til kr. 100,-

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	1/6-1994

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/XXXXXXXX		

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år, 1. gang pr. 1/6-2004 i samsvar med prosentvis endring i den indeks som er bestemt i tomtefestelovens § 14, 3. ledd. Inntil kongen har gitt forskrift vedrørende verdimåling reguleres festeavgiften etter bevegelsene i konsumprisindeksen. Basis for reguleringen er Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks utvisende pr. 15.5.1994.


Doknr: 11259 Tinglyst: 12.10.1994 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestem- melser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestem- melsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdra- gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festetager (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff- messig meglerprovisjon).		
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato Fredrikstad, den 12/10 - 1994	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ryen AS Utstyersforretning:	Ryen AS Utstyersforretning:
Arvid Ryen	Arvid Ryen
Sted, dato Fredrikstad, den 12/10 - 1994	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Evjekaia Torg AS:	Evjekaia Torg AS:



Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
106	Fredrikstad	300	1560
Beskaffenhets:		Hva skal grunnen brukes til?	
☐ 1 Bebyggd	☒ 2 Ubebyggd	☐ Bolig- eiendom	☒ Fritids- eiendom
		☒ Forretn./ kontor	☐ Industri
		☐ Land- bruk	☐ KOff. vei
		☐ Annet	

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
9 1 5 5 3 4 0 2 3	Ryen AS Utstyersforretning	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
9 7 1 0 8 8 5 0	Evjekaia Torg AS	1/1

4. Festeavgift pr. år	
Kr. 300.000,-	kronertrehundretusen 00/100
Den årlige festeavgift for hver boligseksjon er begrenset til kr. 100,-	

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	1/6-1994

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/XXXXXXXX		

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år, 1. gang pr. 1/6-2004 i samsvar med prosentvis endring i den indeks som er bestemt i tomtefestelovens § 14, 3. ledd. Inntil kongen har gitt forskrift vedrørende verdimåling reguleres festeavgiften etter bevegelsene i konsumprisindeksen. Basis for reguleringen er Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks utvisende pr. 15.5.1994.
 Doknr: 11259 Tinglyst: 12.10.1994 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
- 4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.



8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvare med: (sett X)	☒	Kartforretning/målebrev	Datert
	☐	Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert
Innløsningsrett (sett X)	☐	Festeren har rett til å innløse tomten etter _____ år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.	
	☐	I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.	
	☒	Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.	
Overdragelse og pantsettelse		Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for panthavere		Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostn.		Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festetager (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).	
Tvister etc.		Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter			
Sted, dato Fredrikstad, den 12/10- 1994			
Bortfesteres underskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Ryen AS Utstyrforretning:		Ryen AS Utstyrforretning:	
Arvid Ryen		Arvid Ryen	
Sted, dato Fredrikstad, den 12/10- 1994			
Festeres underskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Evjekaia Torg AS:		Evjekaia Torg AS:	
Peder B. Backe	Arvid Ryen	Peder B. Backe	Arvid Ryen



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. mars 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1560 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Evjekaia 2A, 1608 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



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 / 1560 / 0 / 6

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 eiendomsgrensen)

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. 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: Evjekaia 2A
1608 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre