NORDVIK

Arne Stangebyes gate

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Arne Stangebyes gate 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Kontaktinfo
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Vedlegg
60	Andre vedlegg
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.02.2026









Nøkkelinformasjon

Renovert 2-roms leilighet i eldre bygård på rolig sentrumshøyde. Moderniserte, klassiske rom med god standard

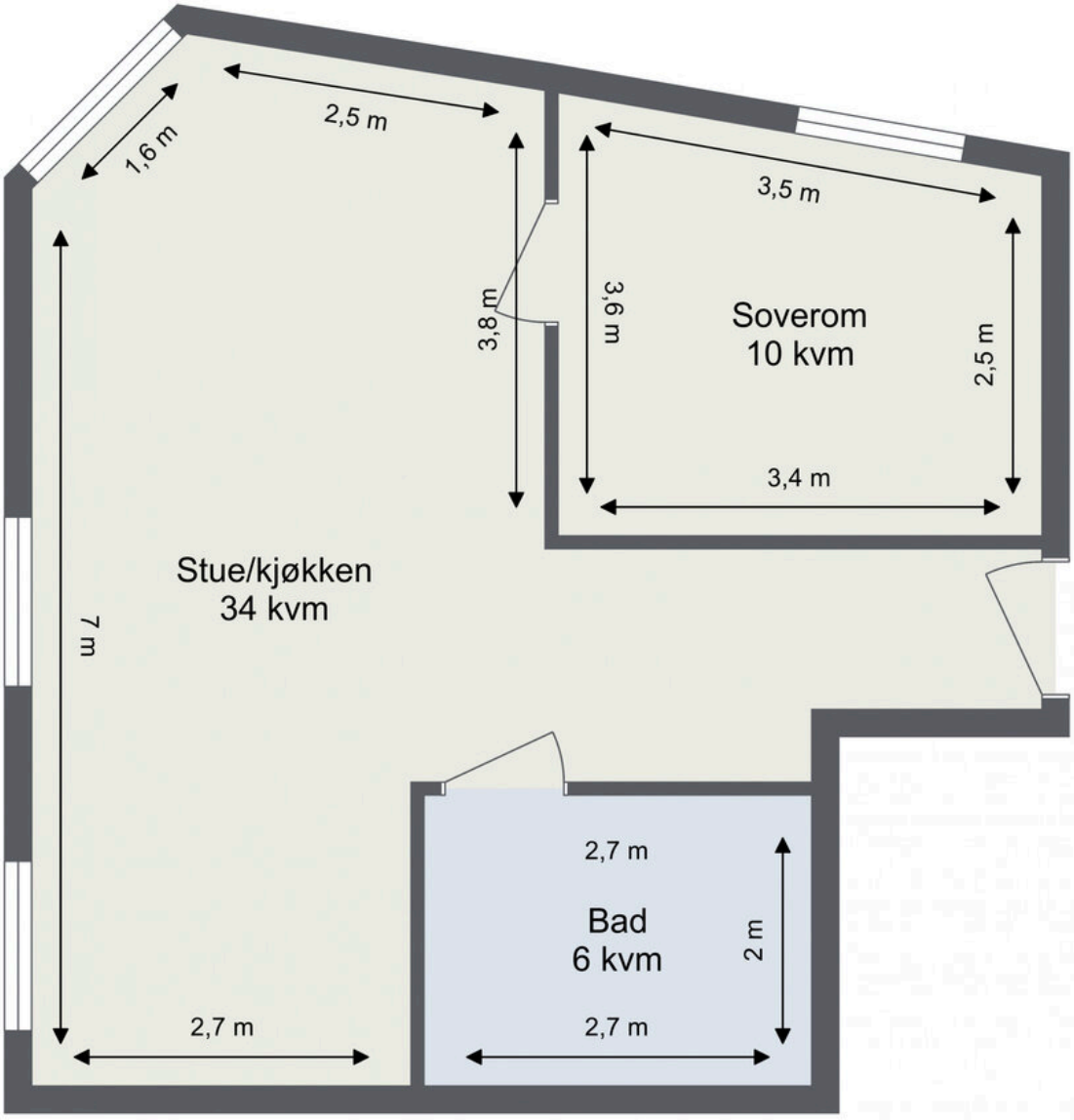
Prisantydning	**3 350 000,-**
Omkostninger	**85 130,-**
Totalpris	**3 435 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 339,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Arne Stangebyesgate 15A. En gjennomført og stilren leilighet med attraktiv beliggenhet på sentrumshøyden ved Apenesfjellet, i et rolig og sjarmerende område med historiske trehus og grønne omgivelser på sommerhalvåret, kun 300meter fra gågaten. Her bor du sentralt, men likevel fredelig, med kort vei til bussterminal, butikker, restauranter, elvepromenade og fine turområder.
Bygården fra 1900 ble fullrenovert i 2008-2011, og fremstår velholdt, både ute og inne.
Fellesområdene omfatter hage, en velpleid skjermet gårdsplass og parkering.
Leiligheten i 1.etg imponerer med rene overflater, marmorerte fliser og nytt gulv fra 2025. Badet er lekkert med mikrosementerte vegger, og kjøkkenet fremstår både elegant og funksjonelt. De store klassiske vinduene gir masse lys.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 55 kvm

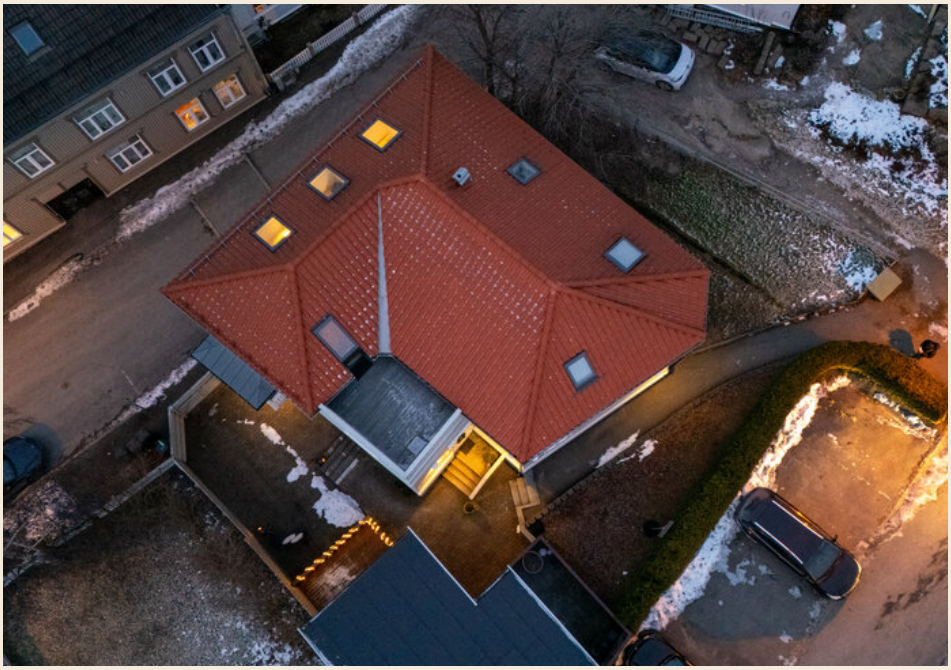


Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme









En asfaltert sti passerer gressplen og bed, ned til inngangsdøren og den romslige, steinsatte gårdsplassen. Alt er svært ryddig og omhyggelig utformet. Fellesområdet er skjermet og byr på god plass til å anrette enkle sittegrupper.



På en sentrumshøyden Apenesfjellet finner vi Arne Stangebyes gate 15A. Boligområdet preges av bebyggelse fra sent 1800-tall og tidlig 1900-tall, og har en lun, enhetlig historisk atmosfære med bakgårdshager, lite trafikkerte veier og ro.























Badet er lekkert med mikrosementerte vegger og flisene fortsetter som en rød tråd fra resten av boligen. Dette gjentas i servantinnredningens benkeplate. Treskuffene er en fin kontrast til steinvask, sement og marmorflisene.





Rommet har en god størrelse og vaskemaskinen finner en god og uanstrengt plass.



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





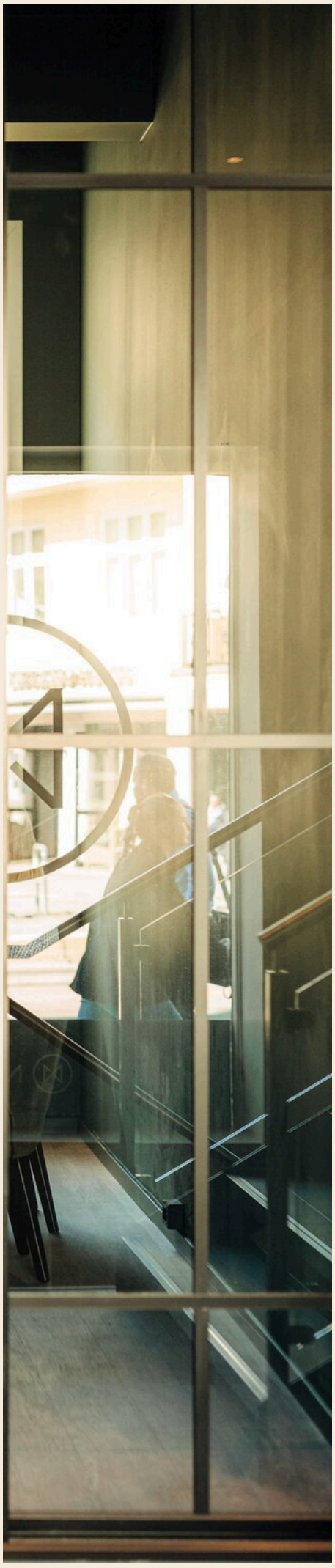
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0003/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300, bnr 64, snr 3 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Tonje Arvesen With Fosse

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
83 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
85 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 435 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 448 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Stue, kjøkken bad, soverom, entre
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller (fellesarealer)
Total BRA: 55 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.55-2.59 meter

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Fra en svært pent fellesentre, benytter du kodelåsen og går inn i en romslig entré.
Gulvet er belagt med hvite marmorerte fliser, og du merker en takhøyde litt over de vanlige. Du henger fra deg i en velplassert speilgarderobe, som utvider opplevelsen av rommet. Ved første øyekast skjønner man at dette er en bolig med både god standard og smakfull utforming.

På vei inn i stuen, passerer du badet som er fra 2011. Dette er et imponerende rom. De marmorerte hvite gulvfliser matcher entreen og kryper opp langs dusjehjørnets vegger.
De øvrige veggene er pusset med mikrosement til en varm, betongaktig overflate. Dette gjentas i servantinnredningens benkeplate og hyller som er utstyrt med treskuffer. Servanten selv er en rund steinskål. Rommet har en god størrelse og vaskemaskinen finner en god og uanstrengt plass.

Vel inne i stuen, åpner rommet seg fint i en flate som kombinerer stue og kjøkken. Her finner du god plass til både spisestue og sofakrok. Veggene er slettmalte i en dempet gråfarge og møter det hvite taket listfritt — et moderne grep.
Under føttene finner vi en naturtro, slitesterk laminat fra 2025. Dette er et godt oppholdsrom, noe vi blant annet kan takke lysinnslippet for. De tre store T-post vinduene

åpner opp veggen og gir kontakt med omgivelsene, som består av en god del natur. Endeveggen er skrå, hjørnevinduet introduserer enda en skråvinkel. Dette bryter opp den tradisjonelle romformen på en elegant måte, og gjør leiligheten enda mer interessant.

Kjøkkenet er fra IKEA og ble satt inn i 2011. Den stilrene, hvite innredningen brer seg over to og en halv vegg og står i grafisk kontrast til den tøffe, sorte benkeplaten og bakveggens sorte fliser. Hvitevarene er integrerte, bortsett fra det frittstående kombiskapet. I 2026 ble det satt inn nye fronter fra Epoq — en fin oppgradering.

Soverommet har også en skråvegg og et stort vindu. Her er det rikelig med plass til både dobbeltseng og et garderobeskap. Den elegante planløsningen, og den gode utformingen, gjør dette til en svært attraktiv leilighet for par eller enslige og par som ønsker å bo sentralt i en bolig med karakter i et pent, historisk nabolag.

Bod i sameiets fellesarealer i kjeller.

Parkering
Privat parkering på anvist plass utenfor boligen. Det er satt av én parkeringsplass til hver enhet, med mulighet for elbil.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende:

2019:
-Felles elektrisk anlegg i kjeller er rehabilitert

2025:
-Nytt gulv i stue/kjøkken del

2026:
-Nye innerdører
-Nye fronter på kjøkken

Øvrig:
-Taket på badet er nytt etter vannlekkasje fra leiligheten over. Dette er utbedret via forsikringen
2008-2011

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjensidige.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp sikring på taket etc. var en blikkenslager her men husker ikke hvilken firma.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger samsvarserklæring. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kahn Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Kontrollert ca. 2018.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kahn Elektro AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Tidligere når jeg leide ut, luftet ikke leietaker. Det ble mugg i vinduene, samt ene hjørnet i stuen hvor det stod ett vitrineskap før. Jeg har pusset ned og malt og selv ikke hatt det problemet. Jeg har på luftavfukter som går om vinteren på laveste hastighet og da er det ingen kondens på vinduene engang.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Kun jeg selv som jobber med tillatelse til å bygge liten balkong. Men ikke noe sendt inn enda.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget: nye spotter i tak på bad.

Merknader:
Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget.
Samsvarserklæring skal
foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold
til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur av granitt/naturstein, yttervegger og etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger kledd med malt trepanel, vinduer med 2-lags glass med malte karmer fra 2011. Saltakkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

2.1 Kjøkken Kjøkken
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere
-Det er ikke montert komfyrvakt, dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere

Bygningsdeler som har fått TG3: ingen anmerkninger
Bygningsdeler som har fått TGIU: ingen anmerkninger

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
OPPVARMING:
Panelovn på vegger og varmekabel på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger oppgir at boligen ikke er bundet til Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 339,- pr. mnd.
Inkluderer: Selger opplyser om at felleskostnader dekker vedlikehold av bygget, samt forsikring på bygget.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr.
Selger opplyser om at det per dags dato (04.02.2026) ikke er fellesgjeld på sameiet.

Kommunale avgifter
Kr 12 251,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
-renovasjon
-vann og avløp (forbruk og fast gebyr)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 1 934,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 581 878,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 327 511,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Dette inngår ikke i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Arne Stangebyes gate 15, orgnr. 998923522

Om sameiet
Det er seks enheter i sameiet, hvorav én av enhetene er lokalisert i egen bygning.

Forretningsfører
Tonje Arvesen With Fosse

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

I følge selger er det ingen fellesgjeld i sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selger opplyser om at regnskapet per dags dato (04.04.2026) viser et overskudd på kr. 111.000 ,-
Overskudd spares på bufferkonto til løpende vedlikehold.

Selger opplyser om at:
- det ikke er budsjetter tilgjengelig.
- det avholdes styremøter når noe ønskes å tas opp.
- man innbetaler felleskostnader basert på enhetens størrelse.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Disse henger også tilgjengelig i sameiet fellesarealer.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad 1-2 ganger i året.

Dyrehold
Det er ingen restriksjoner mot husdyr i sameiet.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP2163839

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 448 kvm (Eiertomt)
Leiligheten ligger i første etasje av en flott, eldre bygård fra 1900.
Bygget ble fullstendig renovert i årene 2008 til 2011.
Stående grålmalt kledning, med beltegesims, dekorklosser rundt T-postvinduene og et belte av ornamenter oppe i mønet ivaretar et autentisk historisk inntrykk, samtidig som fornyelsen holder langt bedre på varmen enn originalen.
Bygget ligger i skrånende terreng og du parkerer på oversidens oppmerkede plasser, som er innrammet av en velfrisert hekk.
En asfaltert sti passerer gressplen og bed, ned til inngangsdøren og den romslige, steinsatte gårdsplassen.
Alt er svært ryddig og omhyggelig utformet.
Fellesområdet er skjermet og byr på god plass til å anrette enkle sittegrupper.
I kjelleren disponerer leiligheten en 5 kvm stor bod til oppbevaring.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
På en sentrumshøyden Apenesfjellet finner vi Arne Stangebyes gate 15A.
Boligområdet preges av bebyggelse fra sent 1800-tall og tidlig 1900-tall, og har en lun, enhetlig historisk atmosfære med bakgårdshager, lite trafikkerte veier og ro, til tross for at sentrum ligger like nedenfor. Til gågaten er det for eksempel kun 300 meter. Den høye beliggenheten gir god utsikt over byen, for de boligene som ligger gunstig plassert.

Et kvartal bakenfor boligen finner du busstasjonen, med forbindelser til Sarpsborg, Hvaler, Oslo og utlandet.
Dette er en av landets største byer, og den har selvsagt mye å by på av butikker, kultur og opplevelser. På spasertur langs elvepromenaden passerer du masse populære restauranter og serveringssteder mens du skuer utover yrende båtliv.
Gangbroen over til Kråkerøy leder deg til handlesenteret Værstetorvet som blant annet tilbyr delikatesser og en spennende mathall.
Litt lenger mot vest møter du stadionanlegget til byens fotballklubb, FFK — en arkitektonisk perle.
Gratisfergene tar deg til Gamlebyen, Isegran og til Gressvik, og de er populære blant både turister og beboere. Det er masse å oppleve i sentrum.

Domkirkeparken har en flott paviljong, lekeplass og høye løvtrær. Videre bort finner du byens flotte bibliotek.
Kunstnersenteret med tilhørende park og uteservering ligger på Cicignon like ved fergeleiet.
Til Cicignon barne- og ungdomsskole er det 1 km. Det fins dessuten godt med barnehager og lekeplasser i nærheten.
Vil du opp i Fredrikstadmarka, går du 800 meter bort til Brattliparken som tar deg hele veien opp — en fin tur å spasere eller jogge.

Bebyggelse
Boligområdet preges av bebyggelse fra sent 1800-tall og tidlig 1900-tall, og har en lun, enhetlig historisk atmosfære med bakgårdshager og lite trafikkerte veier.

Offentlig kommunikasjon
Et kvartal bakenfor boligen finner du busstasjonen, med forbindelser til Sarpsborg, Hvaler og Oslo. Gratisfergene tar deg til Gamlebyen, Isegran og til Gressvik.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035
Vedtatt: 15.06.2023

Formål
1001 - bebyggelse og anlegg
Hensynssone:
310 Ras- og skredfare
410 Krav vedr infrastruktur
570 Hensyn kulturmiljø

Reguleringsplan 145
Sjekk ut §7 i reg.best til plan nr 561 p-hus i Apenesfjellet
Vedtatt: 19.08.1981
Formål: 110 boliger
400 Offentlig friområde

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3107/300/64/3:
13.05.2011 - Dokumentnr: 369013 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 300/414
Ny seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/414

01.01.2020 - Dokumentnr: 573311 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:64 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 806883 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:64 Snr:3

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er ikke SEFRAK-registrert.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 137 825,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2026

Ansvarlig megler
Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Arne Stangebyes gate 15A

Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	365 elever, 21 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Cicignon skole (1-10 kl.)	434 elever, 24 klasser	12 min 🚶 1 km
Trosvik skole (1-7 kl.)	507 elever, 27 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Nøkleby skole (1-7 kl.)	494 elever, 28 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	180 elever, 6 klasser	12 min 🚶 1 km
Hans Nielsen Hauge vgs		5 min 🚶
Glemmen videregående skole	1250 elever	9 min 🚶 0.8 km

Offentlig transport

Fredrikstad bussterminal	Totalt 22 ulike linjer	2 min 🚶 0.2 km
Fredrikstad stasjon	Linje RE20, RX20	10 min 🚶 0.8 km
Oslo Gardermoen		1 t 36 min 🚗

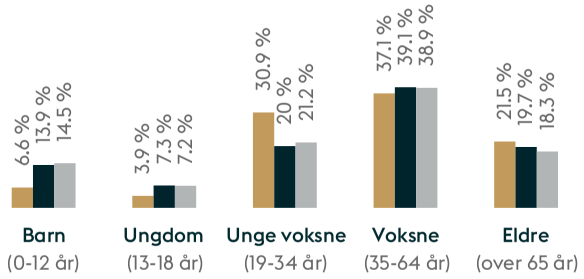
Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 ...	32 barn	7 min 🚶 0.5 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 ...	27 barn	9 min 🚶 0.7 km
Kråkeby barnehage (1-5 år)	90 barn	11 min 🚶 1 km

Dagligvare

Coop Mega Fredrikstad	3 min 🚶
Joker Agentgaten	5 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hans fjellet	1 785	1 244
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Fredrikstad stadion - Kunstgre...	9 min
Glemmen videregående	9 min
Centrum Helsestudio	6 min
Gymbox Fredrikstad	8 min

«Kort vei til sentrum, lite støy, rolig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Arne Stangebyes gate 15A,
1607 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 29/01/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 64
Hjemmelshaver:	Tonje Fosse
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1900, renovert 2008-2011
Tomt:	eiet 448 m²
Kommune:	0106 Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tonje Fosse
Befaringsdato:	20.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Opparbeidet tomt med asfaltert adkomstvei, steinlagt gårdsplass og noe beplantning samt gressplen.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur av granitt/naturstein, yttervegger og etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger kledd med malt trepanel, vinduer med 2-lags glass med malte karmer fra 2011. Saltakkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2011 og fremstår som normal godt vedlikeholdt og funksjonelt med normal god standard og normal slitasje iht bruk og alder. Samlet sett vurderes boligens tekniske tilstand som tilfredstillende, med behov for normalt vedlikehold, samt oppgraderinger da enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruk- og levetid.

ANNET:
OPPVARMING:
-Panelovn på vegger og varmekabel på bad

BOD OG PARKERING:
-Bod i kjeller
-Privatparkering på anvist plass utenfor boligen

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Slettmalt, microsement og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Laminat og fliser i gang og på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:

2019:
-Felles elektrisk anlegg i kjeller er rehabilitert

2025:
-Nytt gulv i stue/kjøkken del

2026:
-Nye innerdører
-Nye fronter på kjøkken

Øvrig:
-Taket på badet er nytt etter vannlekkasje fra leiligheten over. Dette er utbedret via forsikringen

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:
Det er ikke opplyst hva felleskostnader er

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	50			
Bod i kjeller		5		
SUM BYGNING	50	5		
SUM BRA	55			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.etasje:
-Entre, bad, kjøkken, stue og soverom

Kjeller:
-Ingen

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Bod

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.55-2.59 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Tonje Fosse

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

29/01/2026

Magnus Eriksen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2011

Fliser på vegger som er pusset med microsement og fliser i våtsone, slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassvegg . Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles 1:100 fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall 1:50 som er ok. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 35mm, som er tilfredsstillende

---

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(kjøkken) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet.
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2011 og type er IKEA med nye fronter fra Epoq som ble montert i 2026.

Slettmalt og fliser over benkeplate på vegger, slettmalt i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere
-Det er ikke montert komfyrvakt, dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 2mm på strekker under 2 meter og opptil 5mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er innenfor toleransekrav

GULV:
-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:
- Normal bruksslitasje iht alder og bruk. Evt skruehull og andre merker kan forekomme

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2011. Isolert ytterdør fra 2011.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:
-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008/2011

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran plassert i kjeller
-Rørskap med drenering mot rom med sluk

Merknader:
-Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

Merknader:
-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Detter er vurdert under pkt.3.1

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang. Anlegget er skjult, det er totalt 6 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for nye spotter i tak på bad

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 25.08.2008

FERDIGATTEST:
-Det er gitt ferdigattest for bruksendring/endring av Arne Stangebyes gate 15A datert 06.12.2011

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fosse, Tonje Arvesen With	9578-5998-4-960654	2026-01-25 21:48:39

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
25. jan. 2026

Oppdragsnummer
30-0003/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Tonje Arvesen With Fosse

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. september 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2163839
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjensidige

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

Eventuell kommentar: Gjensidige, det ble lagt nytt tak

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Fra før jeg kjøpte

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp sikring på taket etc. var en blikkenslager her men husker ikke hvilken firma.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Før jeg tok over

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kahn Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018 ca.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kahn Elektro AS.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Før min tid

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Tidligere når jeg leide ut så luftet ikke leietaker og det ble mugg i vinduene samt ene hjørnet i stuen hvor det stod ett Vetrineskap før. Jeg har pusset ned og malet og selv ikke hatt det problemet. Jeg har på sånn luftavfukter som går på vinteren på laveste hastighet og da er det ingen kondens på vinduene engang.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke noe om kjelleren sånn. Ikke noe jeg har hørt.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Kun jeg selv som jobber med tillatelse til å bygge liten balkong. Men ikke noe sendt in enda

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget er i pluss, ingenting som er sagt om å øke enda. Dette avgjøres av de som eier sammen i styremøter

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0003/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fosse, Tonje Arvesen With	**2026-01-25**

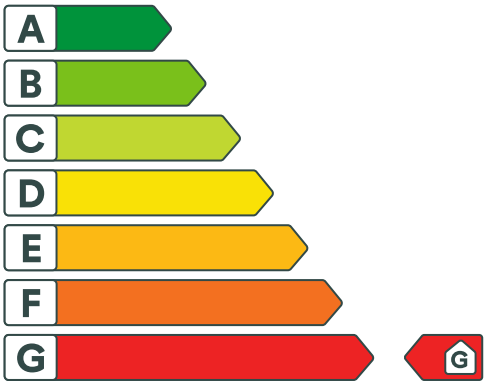
Identifikasjon

bankID Fosse, Tonje Arvesen With

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD	
Dato for energimerking **06.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256674**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **193863558**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
525,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
515,81 kWh/m²	**25 790 kWh**



Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

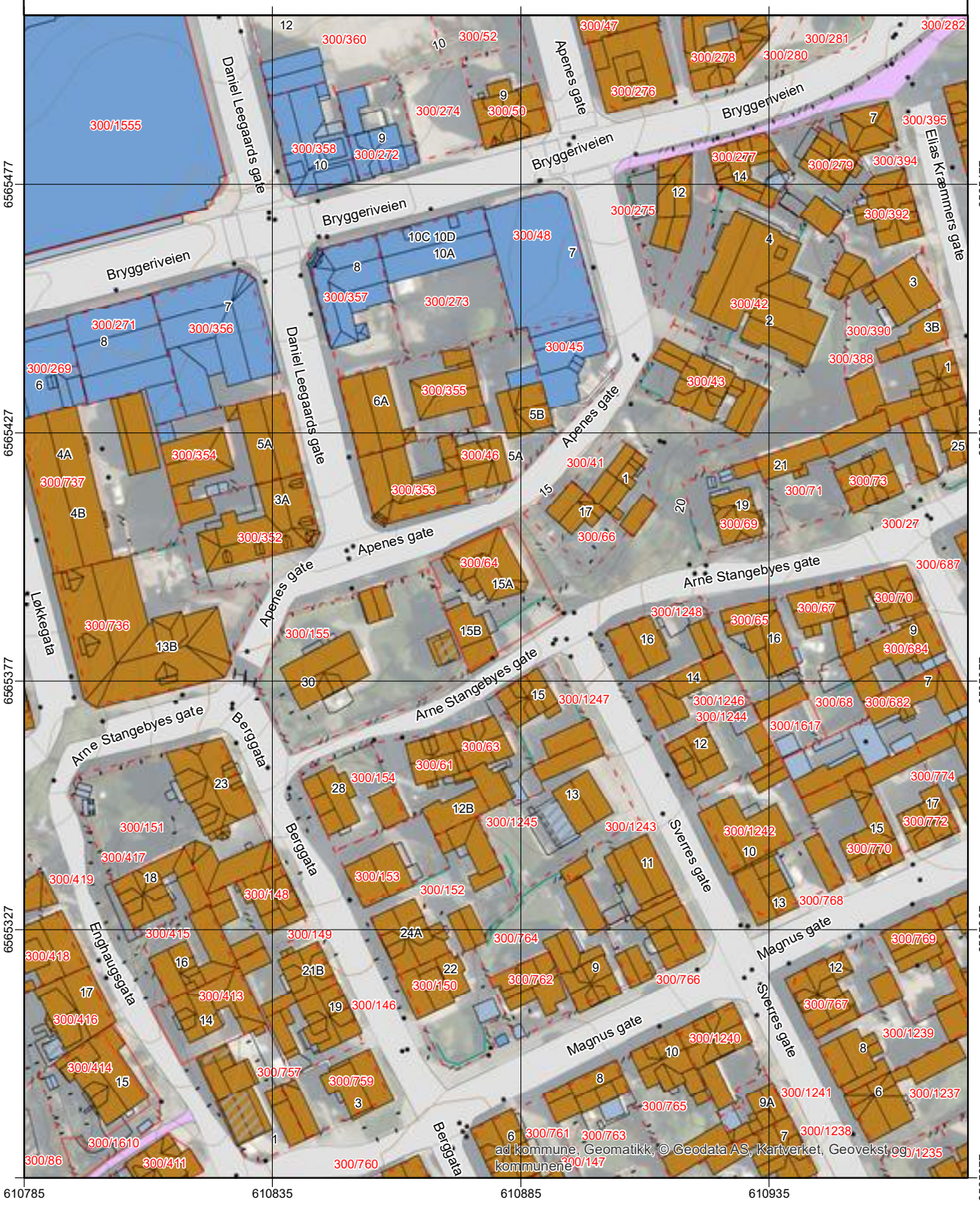
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/64/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-19

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,22.01.2026

Til informasjon!

Eiendom: 300/64/0/3 Arne Stangebyesgate 15 A

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 20. januar 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 64 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD

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

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

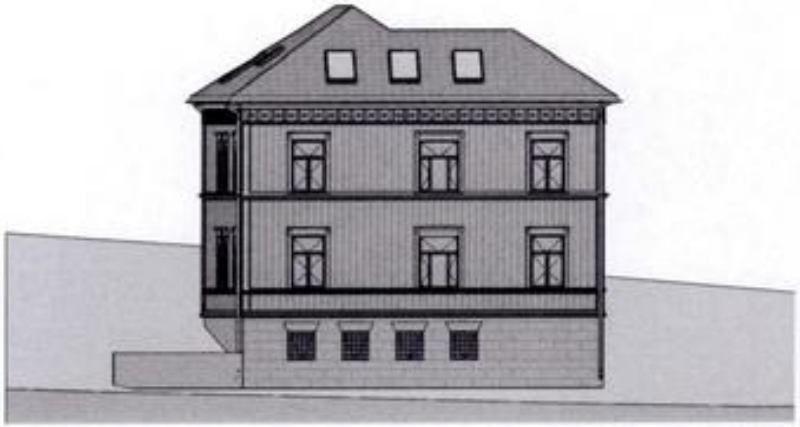
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

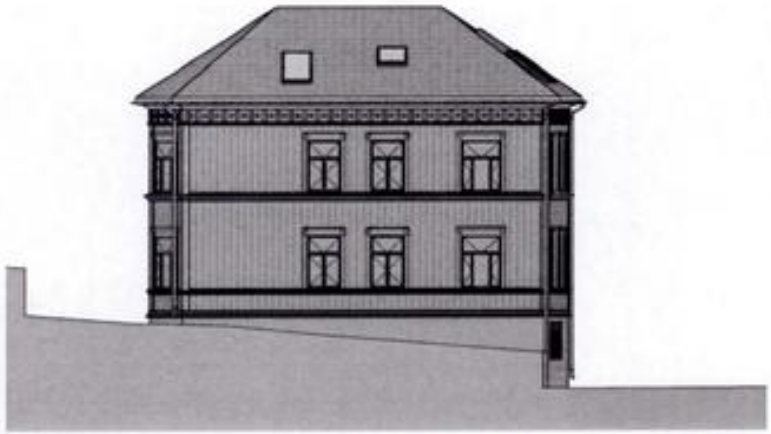
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

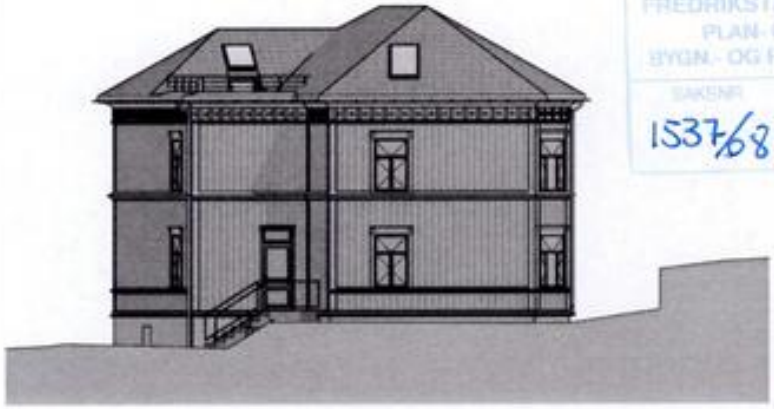
tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



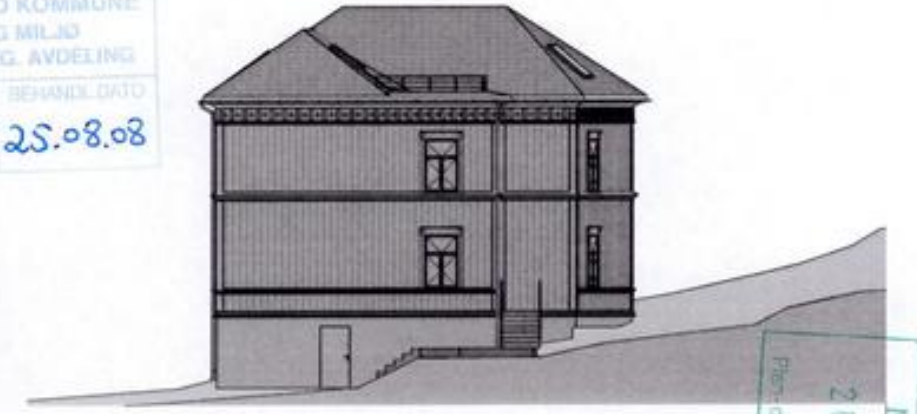
Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør



Fasade vest

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

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøavdelingen

08.03.2008
Skisseprosjekt

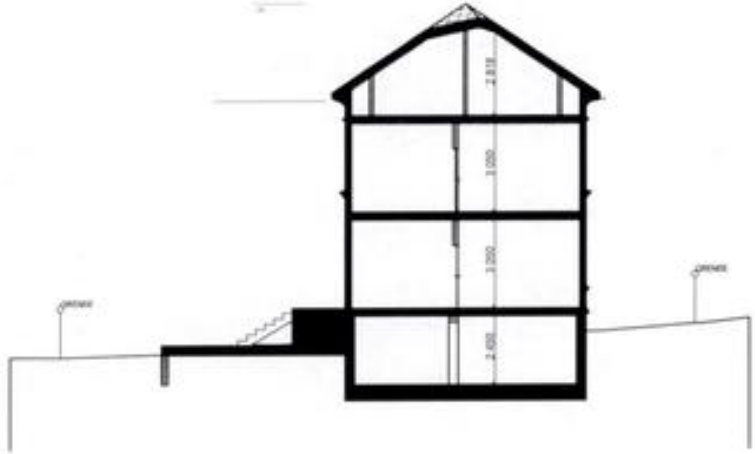
A-35-1

Fasader

1:200



Snitt AA

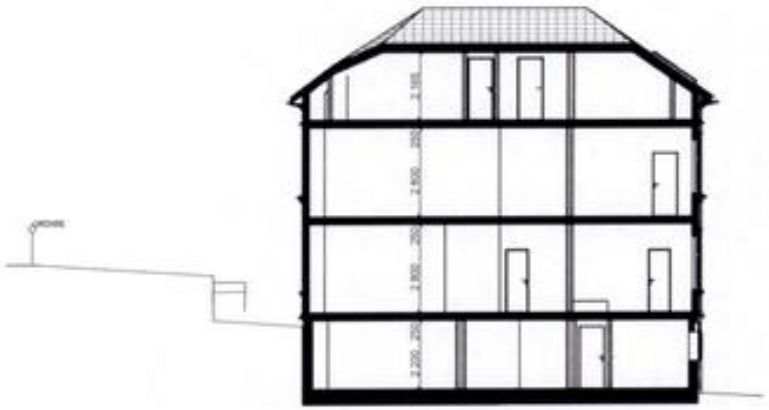


Snitt BB

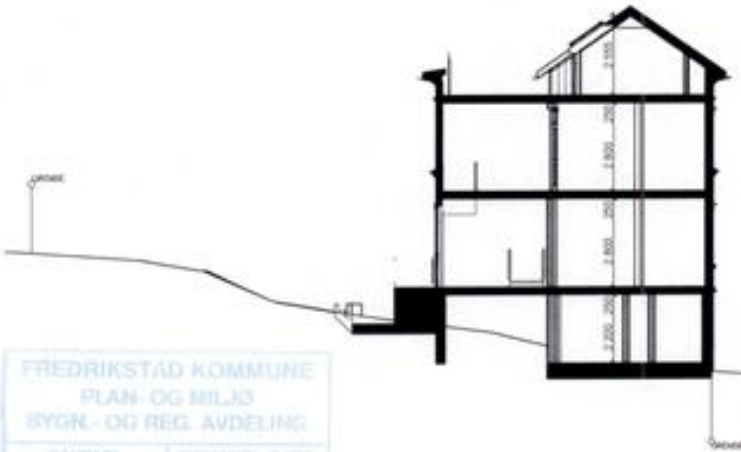
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1537/08
BEHANDLDATO 25.08.08

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen

METER ARKITEKTUR AS	Girum Gemmiruge og Kirsti K. Aslaksen	Nye leiligheter i eksisterende bygg	08.03.2008	A-37-1	Snitt	1:200
		Arne Dahlgaards gate 15	Skissegrunnlag			



SnittCC



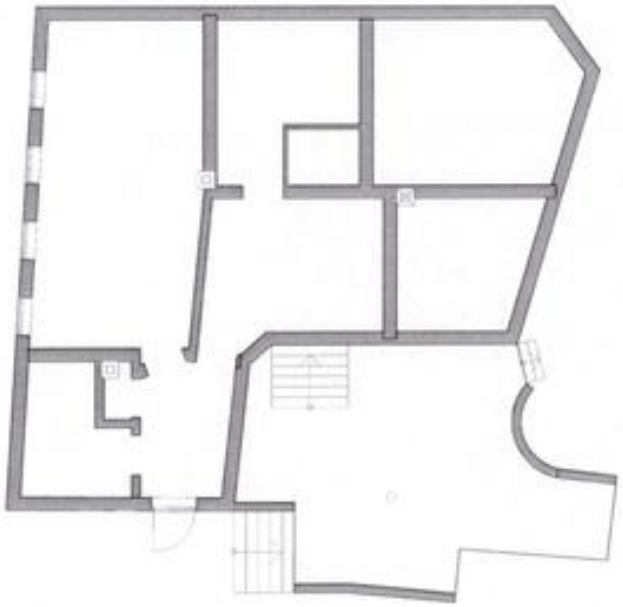
Snitt DD

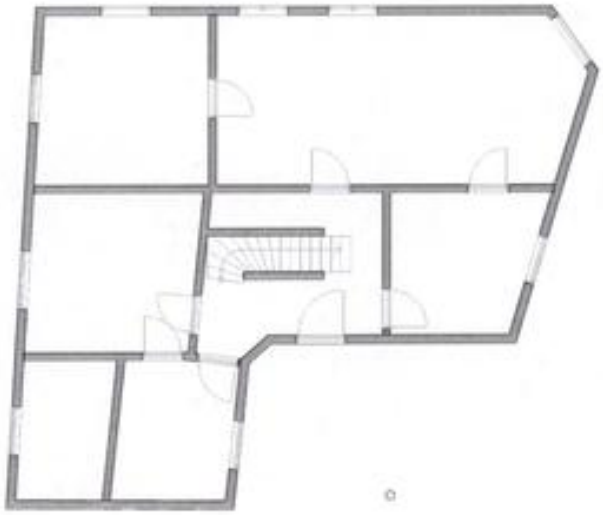
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDLEDATO
1537/08	25.08.08

MOTTATT
2 0. JUN. 2008
Plan- og miljøetaten

METER ARKITEKTUR AS LYKKEBERG 4 1636 FREDRIKSTAD	T 69 30 11 10 F 69 30 11 12 069 5 www.meter-as.no E-POST: post@meter-as.no	Simon Glenmorgan og Kirill K. Refsetmoen Nesveien 27 1850 Rolvsøy	Nye boenheter i eksisterende bygg Arne Dangelsens gate 15	906 164	08.03.2008 Skisseprosjekt	A-37-2	Snitt	1:200





FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1537/68 BEHANDLDATO 25.08.08

MOTTATT
20. JAN. 2009
Plan- og miljøavdelingen

KJELLER

1. ETG

METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T 69 30 11 10 F 69 30 11 12
WEB www.meter-as.no
E-POST post@meter-as.no

Simon Blomvinge og Kaitlin K. Holzerman
Vaksalvn. 57
1366 Skårer

Nye leiemål i
eksisterende bygg
Arne Ødegårdsvei gate 15

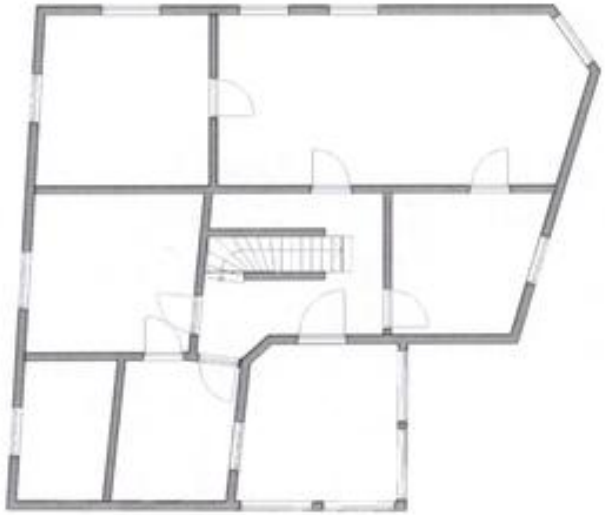
1:100

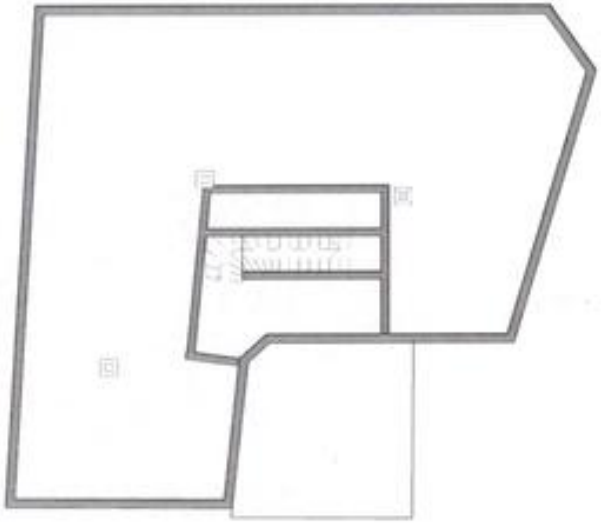
08.03.2008
Skisseprosjekt

A31-1
08.03.2008

PLANER EKSISTERENDE

1:100





2. ETG

LOFT

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

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen

METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T 69 30 11 10 F 69 30 11 12
WEB www.meter-as.no
E-POST post@meter-as.no

Simon Glenmorge og Kathi A. Kjølstad
Nye leiemål i
eksisterende bygg
Arne Tangerhuis gate 15

08.03.2008
Skisseprosjekt

A31-2

PLANER EKSISTERENDE

1:100



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1537/68 BEHANDL.DATO 25.08.08

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøavdelingen

METEK ARKITEKTUR AS LYKKEBERG 6 1636 FREDRIKSTAD	T 69 30 11 00 F 69 30 11 12 WEB www.metek-as.no E-POST post@metek-as.no	Simon Glemminge og Kathi A. Kobbelhaven, Tokevannv. 37 1466 Rolvsøy	Nye boenheter i eksisterende bygg Arne Stangehovs gate 10	300 / 64	08.03.2008 Skissegrunnlag	A31-3 08.03.2008	KJELLER NY	1:100



Leil. 1	47,9 m²
Leil. 2	48,4 m²

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

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøetaten

08.03.2008
Skissegrunnlag

A31-4

1. ETG NY

1:100

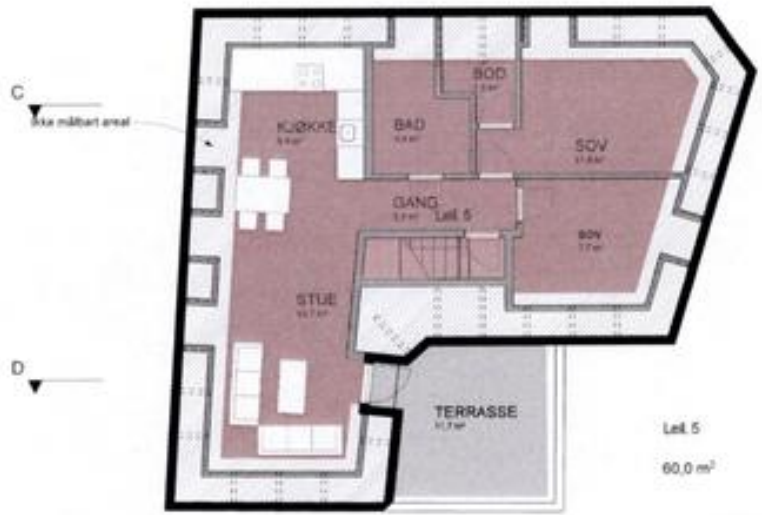


Leil. 3	44,9 m²
Leil. 4	48,4 m²
Leil. 5	5,1 m²

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

MOTTATT
2 0. JUNI 2008
Plan- og miljøseksjonen

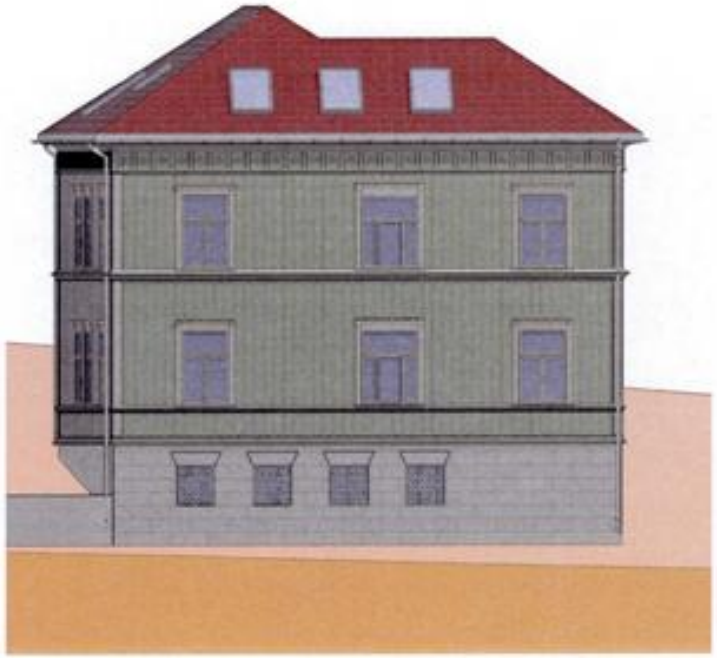
08.03.2008 Skisseprosjekt | A31-5 | 2. ETG NY | 1:100



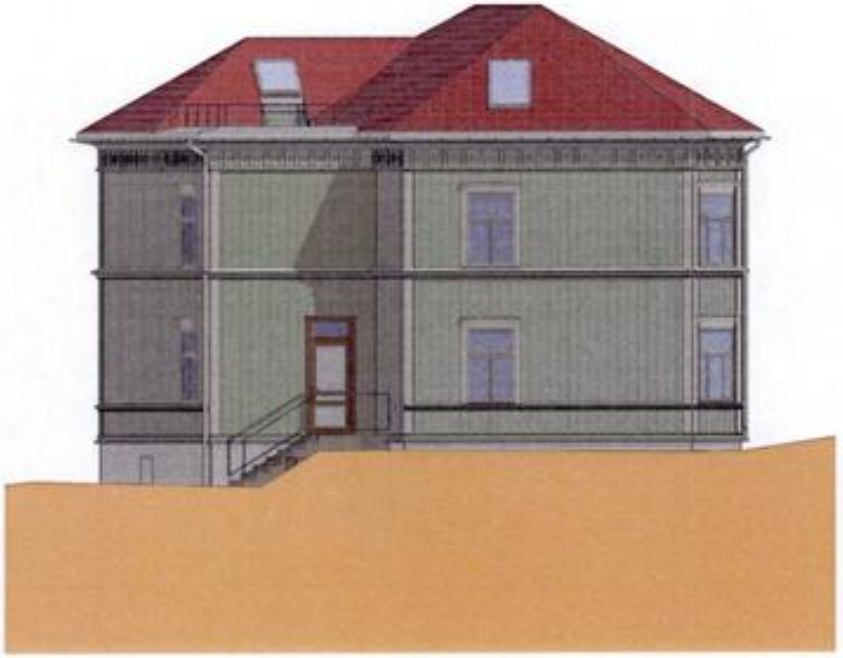
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1537/08
SØKNADSDATO 25.08.08

MOTTATT
20. JUN 2008
Plan- og miljøavdelingen

METER ARKITEKTUR AS LYKKEBERG 4 1636 FREDRIKSTAD	T 69 30 11 00 F 69 30 11 12	Simon Gjemmoge og Kathi A. Asbjørnsen Nøkerveien 37 1640 Rakkestad	Nye leiehytter i eksisterende hytte Arne Storgårdsvei gate 13	350 / 4x	08.03.2008 Skissegrunnlag	A314	3. ETG NY	1:100



Fasade nord



Fasade sør

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

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøavdelingen

METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG A
1606 FREDRIKSTAD

Tlf 69 30 11 10 F 69 30 11 12
MOB www.meter-as.no
E-POST post@meter-as.no

Simon Gjemmings og Kaidi K.
Aslaksen
Nåsveien 37
1606 Rolvsøy

Nye leiemål i
eksisterende bygg
Arne Dahlgrichsvei gate 13

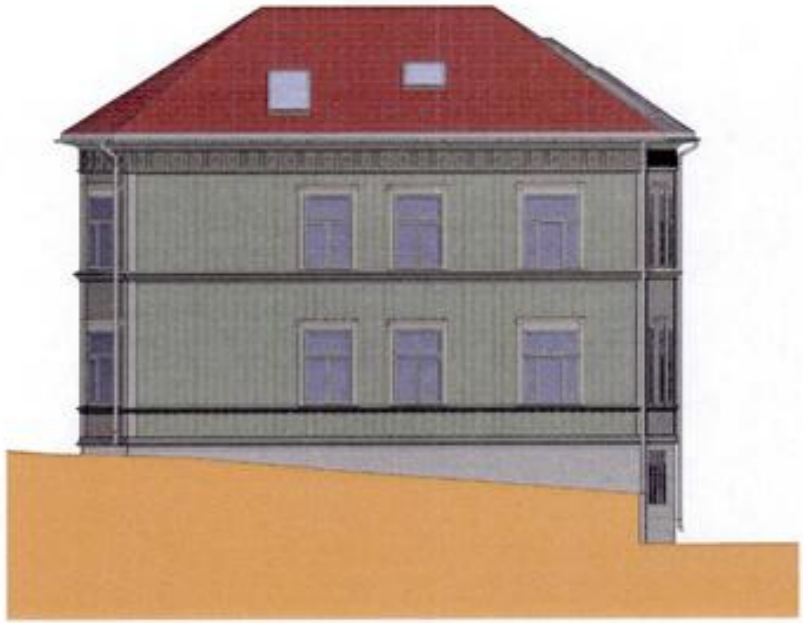
350 / 64

08.03.2008
Skisseprosjekt

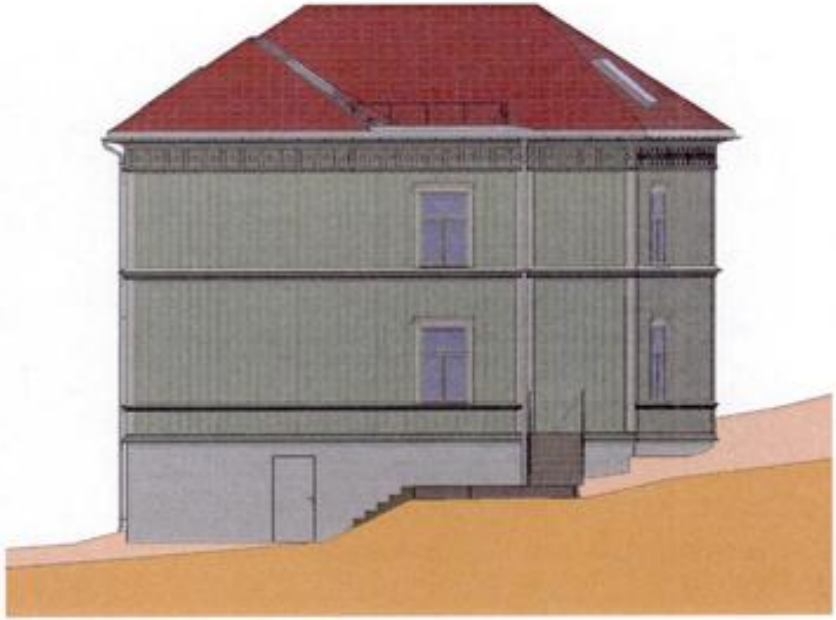
A35-3
08.03.2008

FASADER NY

1:100



Fasade øst



Fasade vest

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

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen

METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T 69 30 11 10 F 69 30 11 12
WEB www.meter-as.no
E-POST post@meter-as.no

Simon Ellenvinge og Kelli A. Kjellgren
Vaktsmeh. 37
1640 Råde

Nye leiehelter i
eksisterende bygg
Arne Thingelstads gate 15

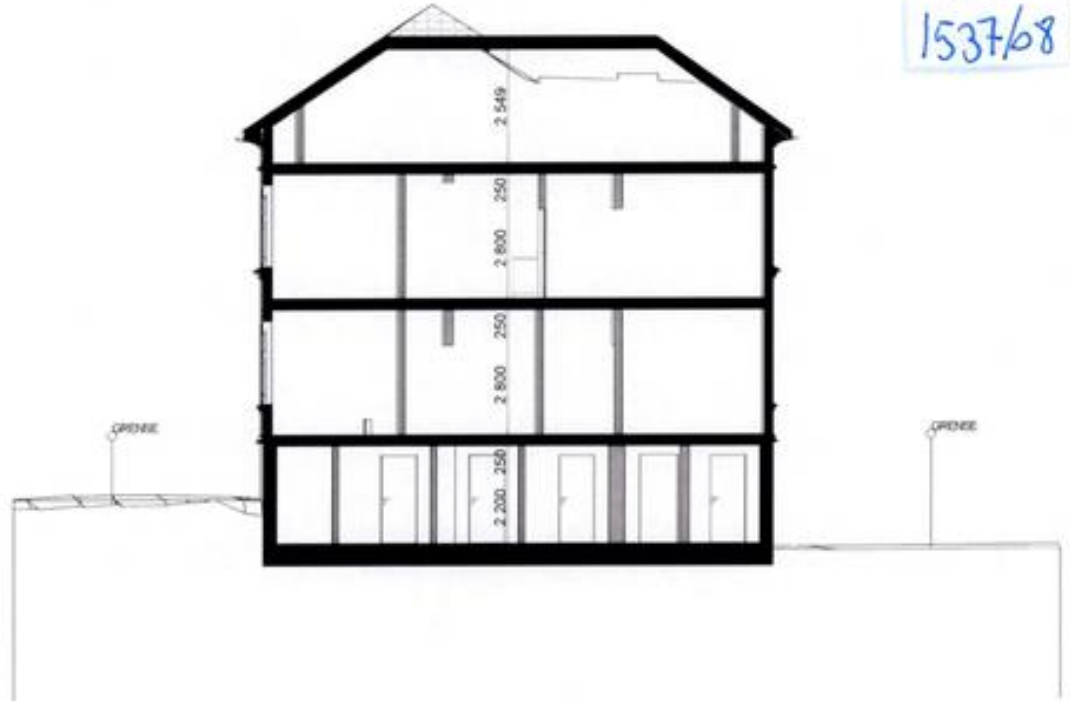
300 / 64

08.03.2008
Skisseprosjekt

A35-4
08.03.2008

FASADER NY

1:100



1537/68 25.08.08

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen

METER ARKITEKTUR AS
LYKKEVEIEN 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
MOB: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

Simon Glenmorgie og Kari/A.
Aslgjermoen
Newtonsv. 37
0949 Oslo

Nye boenheter i
eksisterende bygg
Arne Dangerlunds gate 13

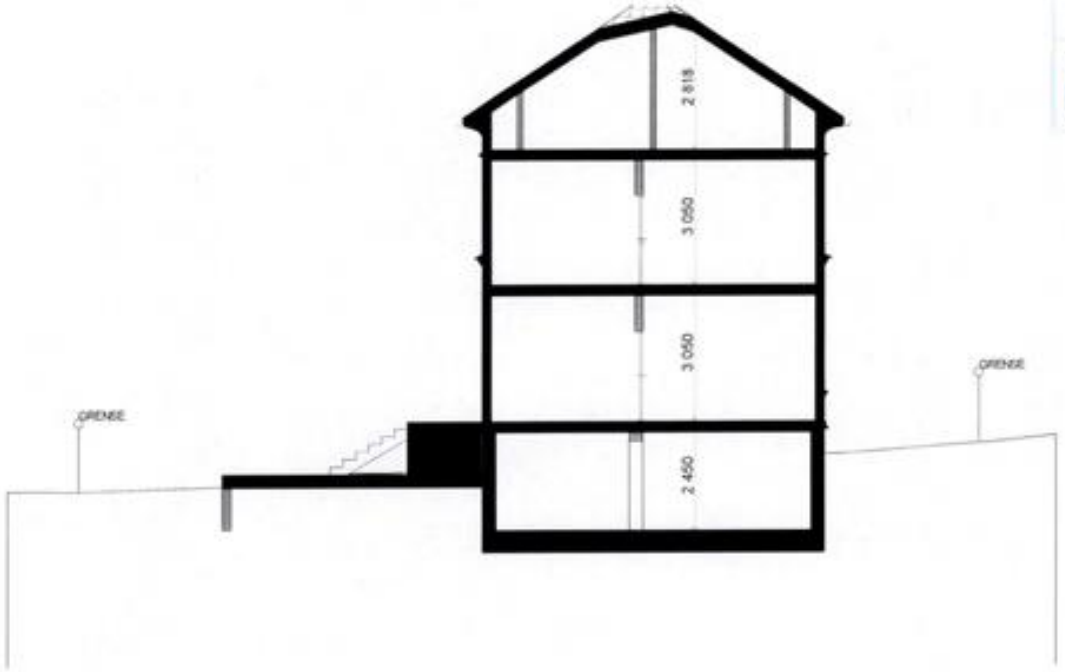
355 / 64

08.03.2008
Skisseprosjekt

A37-5
08.03.2008

A Snitt AA NY

1:100



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR: 1537/68
BEHANDLES: 25.08.08

08.03.2008
Skisseprosjekt

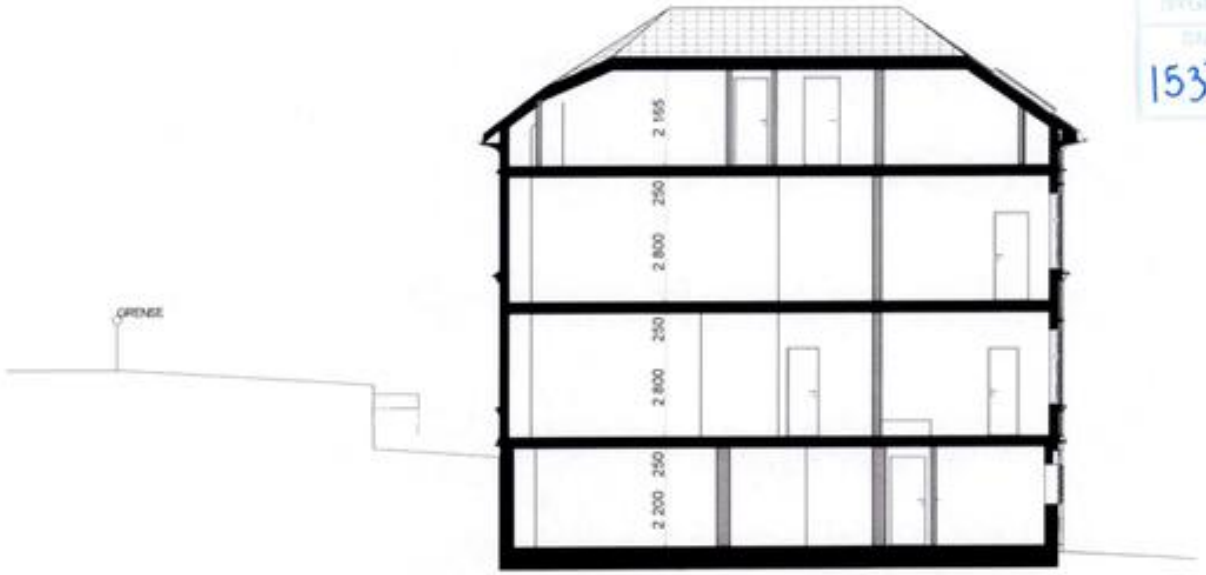
A37-6

B Snitt BB NY

1:100

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøsekjonen

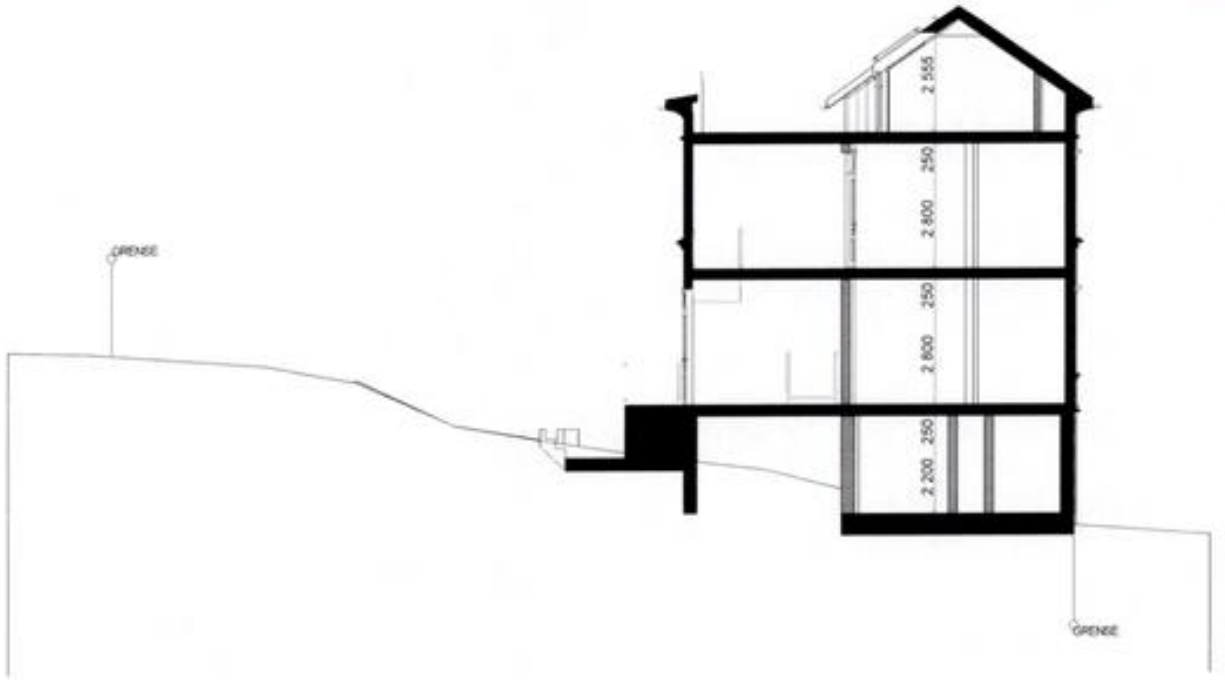
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR 1537/08
BEHANDLDATO 25.08.08



METER

METER ARKITEKTUR AS LYKKEBERG 4 1606 FREDRIKSTAD	T 69 30 11 00 F 69 30 11 12 MEB www.meter-as.no E-POST post@meter-as.no	Simon Steinninge og Kjell A. Aadalsmoen Nansenvn. 37 1846 Rolvsøy	Nye boenheter i eksisterende bygg Arne Strengtsvns gate 13	365 / 64	08.03.2008 Skisseprosjekt	A37-7 08.03.2008	C SnittCC NY	1:100

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen



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

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen

METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1630 FREDRIKSTAD

T 69 30 11 10 F 69 30 11 12
MOB www.meter-as.no
E-POST post@meter-as.no

Grunn Gårdsdrift og Kafé A.
Kjøbmannsgata 37
1630 Fredrikstad

Nye leiligheter i
eksisterende bygg
Arne Svingensons gate 15

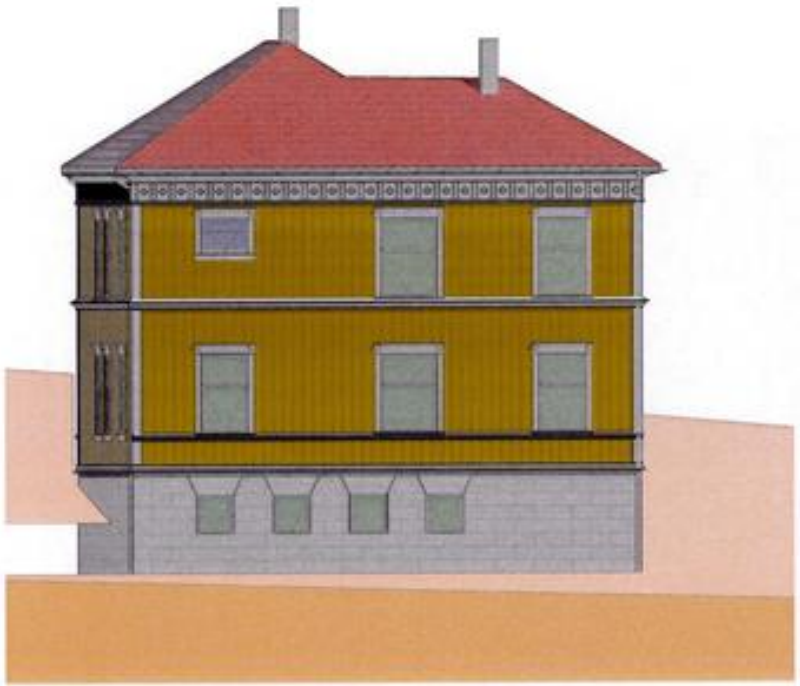
900 / 44

08.03.2008
Skisseprosjekt

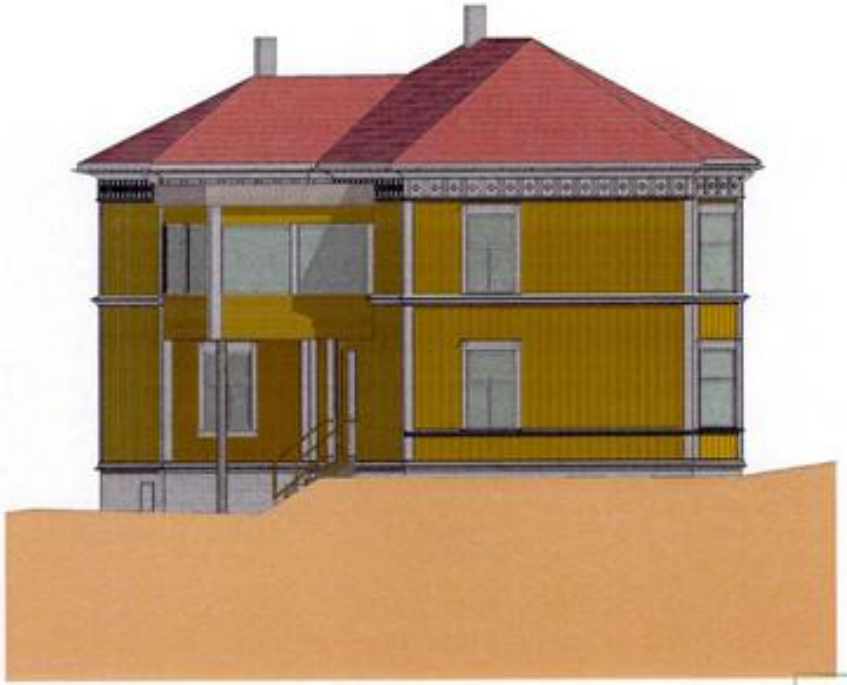
A37-8
08.03.2008

D Snitt DD NY

1:100



Fasade nord



Fasade sør

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGNINGS REG. AVDELING
SAKSNR. MOTTATTDATO

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøavdelingen

METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERGLI 3
1630 FREDRIKSTAD

T 69 30 11 10 F 69 30 11 12
WEB www.meter-as.no
E-POST post@meter-as.no

Oliver Obenvinge og Kathrin Kittelmann
Nøkkenveien 37
1668 Rolvsøy

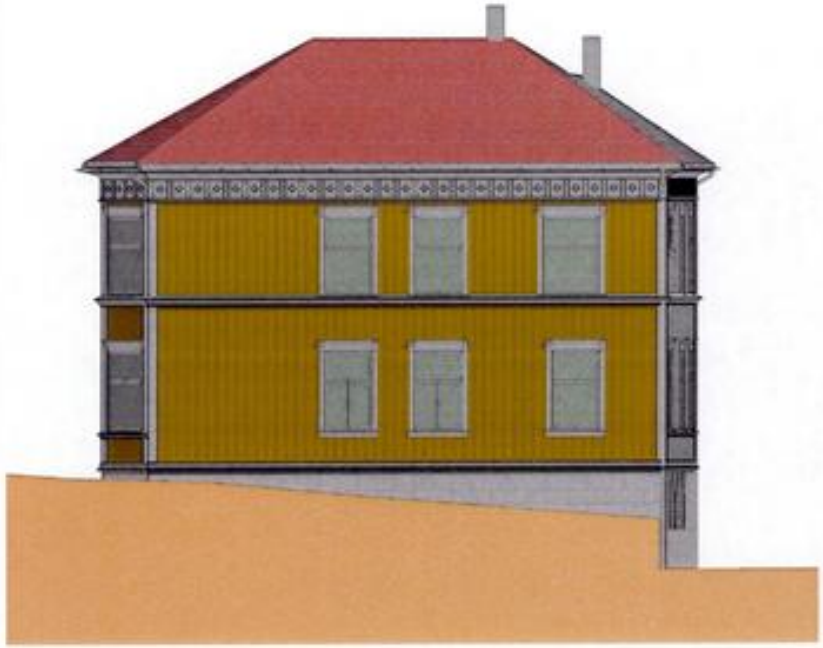
Nye leiehaller i
eksisterende bygg
Arne Stangelands gate 15

300 / 99

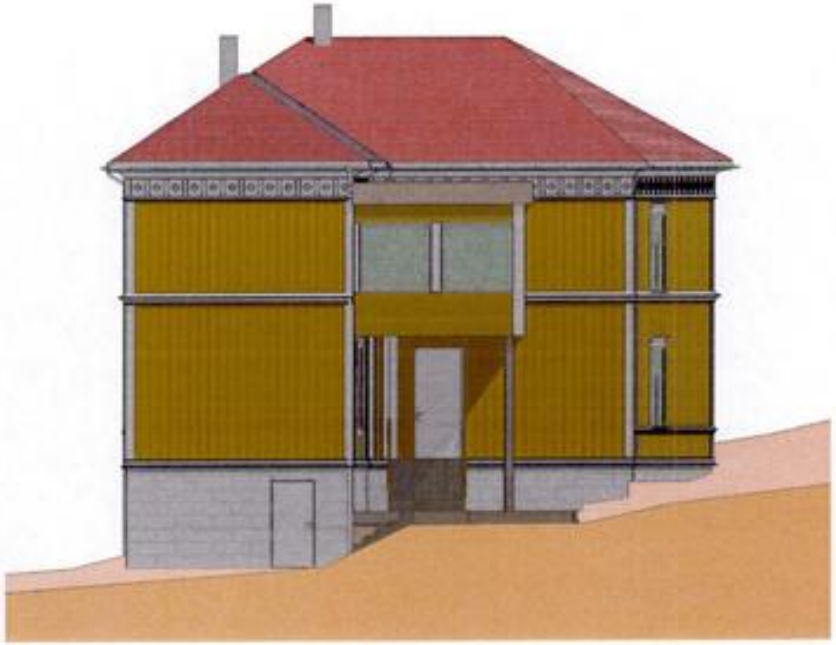
08.03.2008
Skisseprosjekt

A35-1
08.03.2008

FASADER EKSISTERENDE 1:100



Fasade øst



Fasade vest

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen

METER ARKITEKTUR AS
LYNGSBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T 69 30 11 00 F 69 30 11 12
WEB www.meter-as.no
E-POST post@meter-as.no

Simon Ellenvinge og Kathi A. Hollsmoen
Nevervoien 37
1606 Rolvsøy

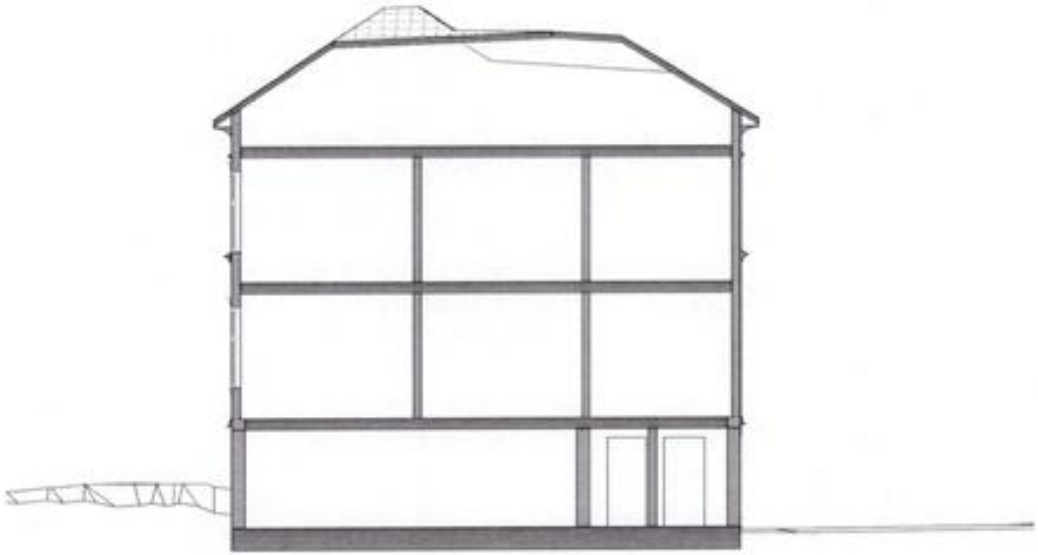
Nye leiemål i
eksisterende bygg
Arne Garborgs gate 15

300 / 64

08.03.2008
Skissegrunnlag

A35-2
08.03.2008

FASADER EKSISTERENDE 1:100



Snitt AA

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøetaten

METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1406 FREDRIKSTAD

T 69 30 11 10 F 69 30 11 12
eMER: www.meter-as.no
E-POST: post@meter-as.no

Simon Dåvøringe og NINA A.
Kildahlsen
Nesveien 27
1998 Rolvsøy

Nye leiemidler i
eksisterende bygg
Arne Garborgs gate 15

900 / 64

08.03.2008
Skisseprosjekt

A37-1
08.03.2008

A Snitt AA EKSISTERENDE

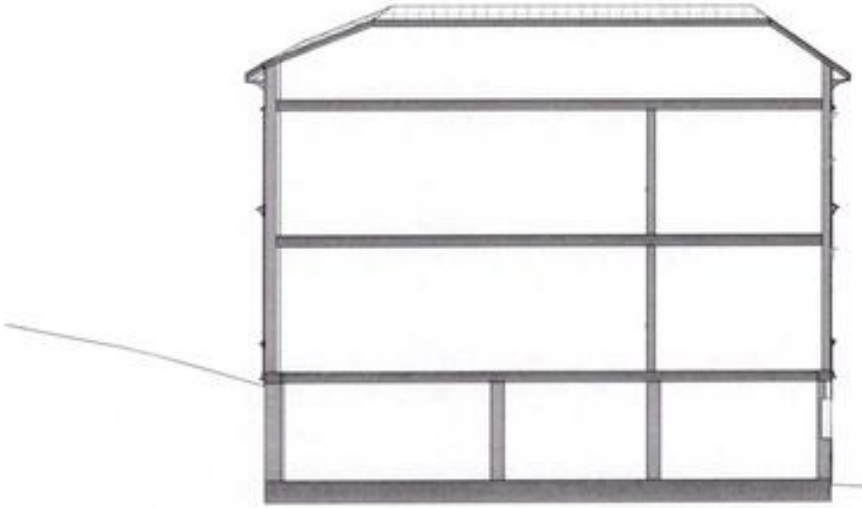
1:100



Snitt BB

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen

METER ARKITEKTUR AS LYNGSBERG 4 1606 FREDRIKSTAD	T 69 30 11 10 F 69 30 11 12 WEB www.meter-as.no E-POST post@meter-as.no	Unicon Gjenvinnge og Kjell A. Pettersen Nøkkelen 57 1606 Sarpsborg	Nye boenheter i eksisterende bygg Arne Stangelands gate 15	800 / 84	08.03.2008 Skissaprosjekt	A37-2 08.03.2008	B Snitt BB EKSISTERENDE	1:100



MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen

METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12
(HER: www.meter-as.no)
(E-POST: post@meter-as.no)

Ombyggingsarbeider i
Kjøpmannsgata 37
1606 Fredrikstad

Nye leiarlifter i
eksisterende bygg
Arne Stangerlunds gate 13

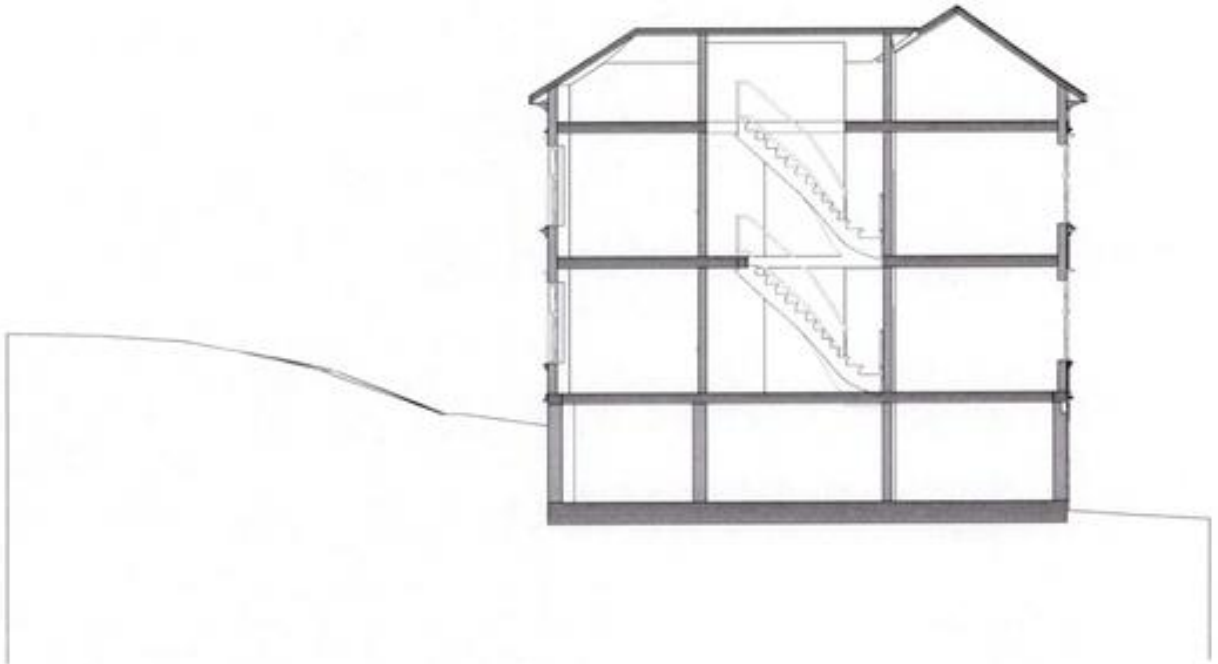
355 / 44

08.03.2008
Skisseprosjekt

A37-3
08.03.2008

C SnittCC EKSISTERENDE

1:100



Snitt DD

MOTTATT
20. JUN. 2008
Plan- og miljøseksjonen

08.03.2008
Skissegrunnlag

A37-4

D Snitt DD EKSISTERENDE

1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Byggmester Kjetil A Asbjørnsen AS

Produksjonsveien 5
1618 FREDRIKSTAD

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

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
2097/11

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

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

Arbeidets art: Bruksendring/endring.

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

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

STATENS BYGNINGSTEKNISKE ETAT

Blankett 5167

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnr.: 2008/10670-10

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
300	64		4			FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse	Postnr.	Poststed
Arne stangebyes gate 15A	1607	FREDRIKSTAD

Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR 2008/10670 LØPENR 127462/11
KASS.AR KOM
SAKSBEH TRBM
ARKIV DATOSIGN - 7 NOV. 2011
ARKIVDEL 164 - GBN. A
KLASSERING 300/64 242

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato vedlegges søknaden

Vedlegg nr.: K -

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

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

Erklæring

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

Vedlegg

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

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)

Foretak: KETIL ANDRE ASBJØRNSEN

Kontaktperson: Ketil Asbjørnsen | Telefon | Mobiltelefon: 90646437

E-post

Dato: 04.11.2011 | Underskrift: Ketil A Asbjørnsen

Gjentas med blokkbokstaver: KETIL ASBJØRNSEN

Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)

Navn

Kontaktperson | Telefon | Mobiltelefon

E-post

Dato | Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

© Utgitt av Statens bygningstekniske etat. 01.03.2011

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Byggm Ketil A Asbjørnsen AS

Produksjonsveien 5
1618 FREDRIKSTAD

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

Midlertidig brukstillatelse

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

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
551/10

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

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

Arbeidets art: Bruksendring/endring.

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

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

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

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 23.03.2010.

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

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

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

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

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
551/10	20.04.10

Kommunens saksnr	Side
	1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	300	64				

Adresse	Postnr	Poststed
Arne stangebyes gate 15	1607	Fredrikstad.

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.2010

- [x] **Deler av tiltaket**

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

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.2010.

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: BYGGMESTER KETIL A ASBJØRNSEN AS

Dato: 23.03.201 — Underskrift: Ketil A Asbjørnsen

Gjentas med blokkbokstaver: Ketil A Asbjørnsen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
2008/10670 — 39304/2010
26 MARS 2010
TKBM
KJE - GBN - A
300/64 L42

© NBR nr 5167 Juli-2003

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 20.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 64 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0003/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

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 tilfelle 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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/64/0/3

Eierrepresentant: Fosse Tonje Arvesen With

Regningsmottaker: Fosse Tonje Arvesen With

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	64	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193863558	Andre småhus m/3 boliger el fl	Ferdigattest	Bolig		56

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FOSSE TONJE ARVESEN WITH	Arne Stangebyes gate 15A	1607 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	3,00 140 l	kr 3 135,00	01.02.2026	1/5	0	kr 2 351,00
60	ESkatt Bolig	604 400,00 0/00	kr 3,20	01.02.2026	1/1	0	kr 1 934,00
4260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 12,55	01.02.2026	1/1	0	kr 1 443,00
4360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 38,09	01.02.2026	1/1	0	kr 4 380,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.02.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.02.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 14 185,00

Eiendomsstatus, ordre 8939988

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 64	**Fnr:** 0	**Snr:** 3
Adresse:	Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	443.1 m²		

OBS!
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde smÃ¥feil og bÃ¸r oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 â€“ 2035 Plandokumenter pÃ¥ kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**FormÃ¥l/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 410 - Krav vedr. infrastr. 570 - Hensyn kulturmiljÃ¸
Reguleringsplaner: 145 Apenesfjellet NB: Sjekk ut Â§7 i reg. best til plan nr. 561 P-hus i Apenesfjellet.	**Vedtatt:** 19.08.1981	**FormÃ¥l:** 110 - Boliger 400 - Offentlig friomrÃ¥de **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest145_130.pdf		

Om fullstendighet og nÃ¸yaktighet i matrikkelrapporten
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn pÃ¥ fullstendighet og nÃ¸yaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller vÃ¦re feil registrert. Det kan vÃ¦re feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnÃ¸yaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strÃ¸k. Vi gjÃ¸r oppmerksom pÃ¥ at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 20.01.2026

Skatteetaten

Dato
19.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 64 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 581 878
Som sekundærbolig:	kr 2 327 511

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht 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 planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet 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 Sentrumsformål
- Forretninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- #/B Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H330 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H360 Hensynssone militært område

b) Infrastrukturssone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bro	Framtidig Tunnel	Framtidig På bakken	Framtidig Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

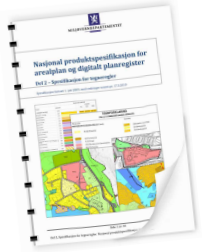
FLATER

GRØNNSTRUKTUR

FORSVARET

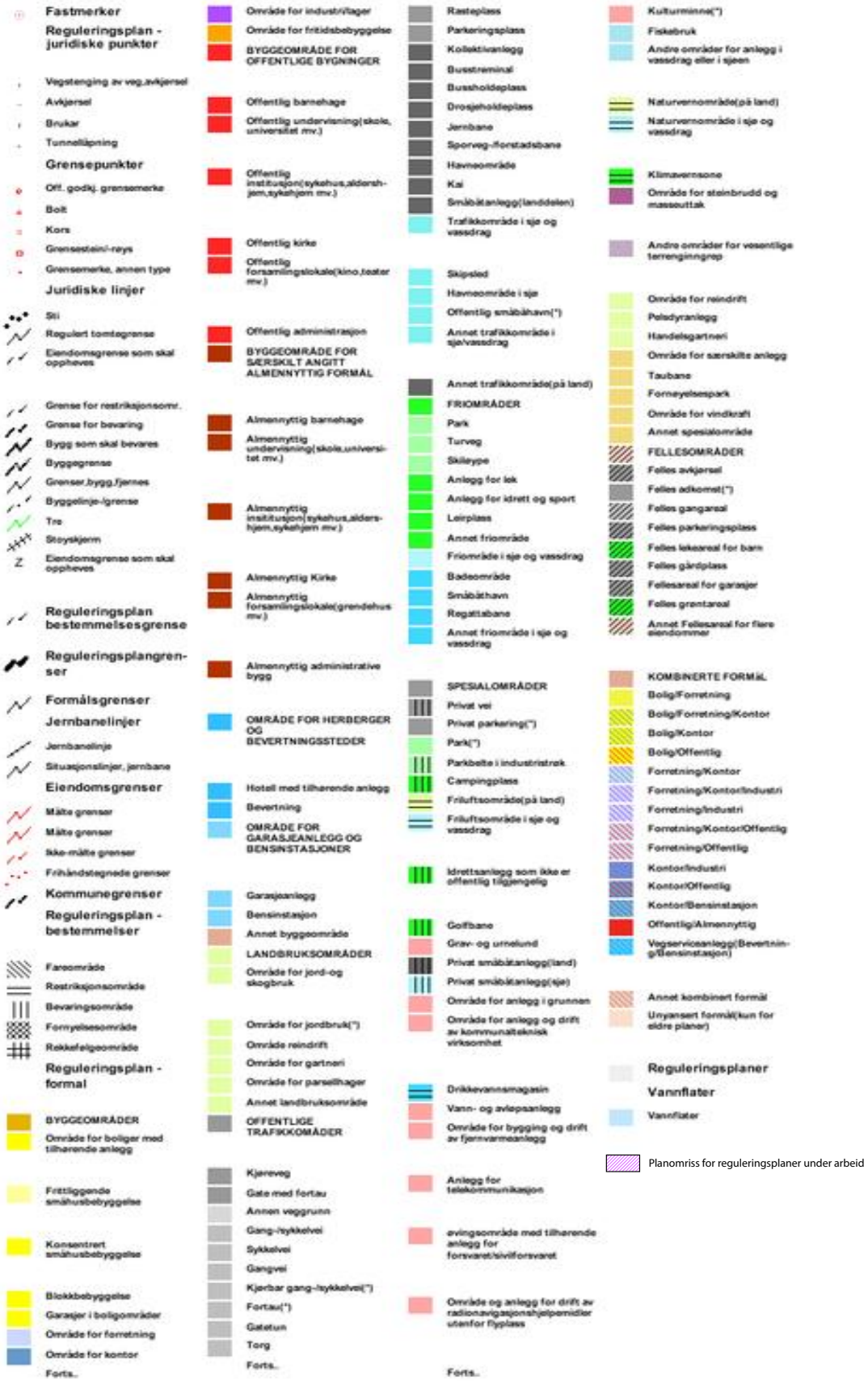
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Planområs for reguleringsplaner under arbeid



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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/64/0/3

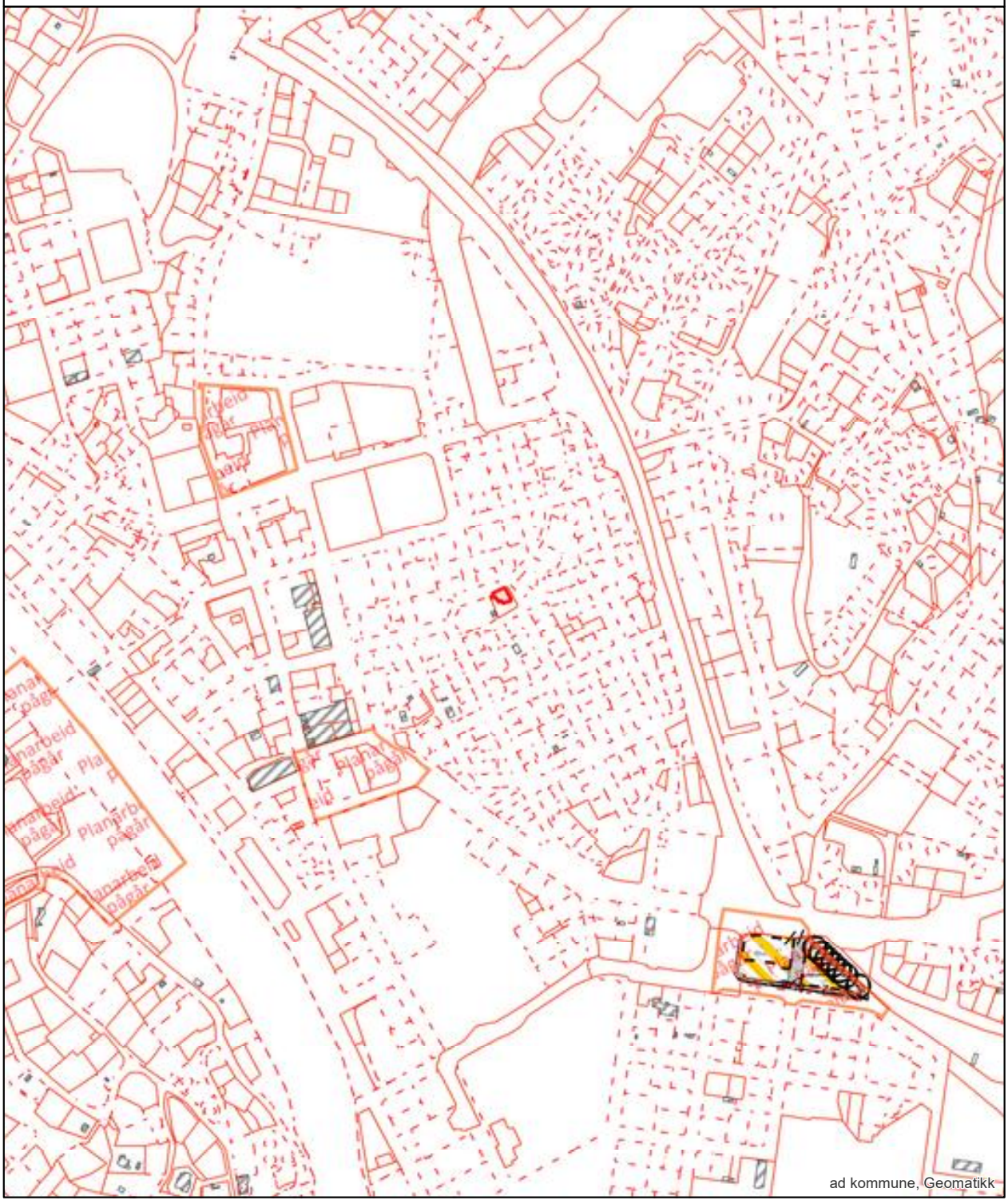
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-19

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/64/0/3

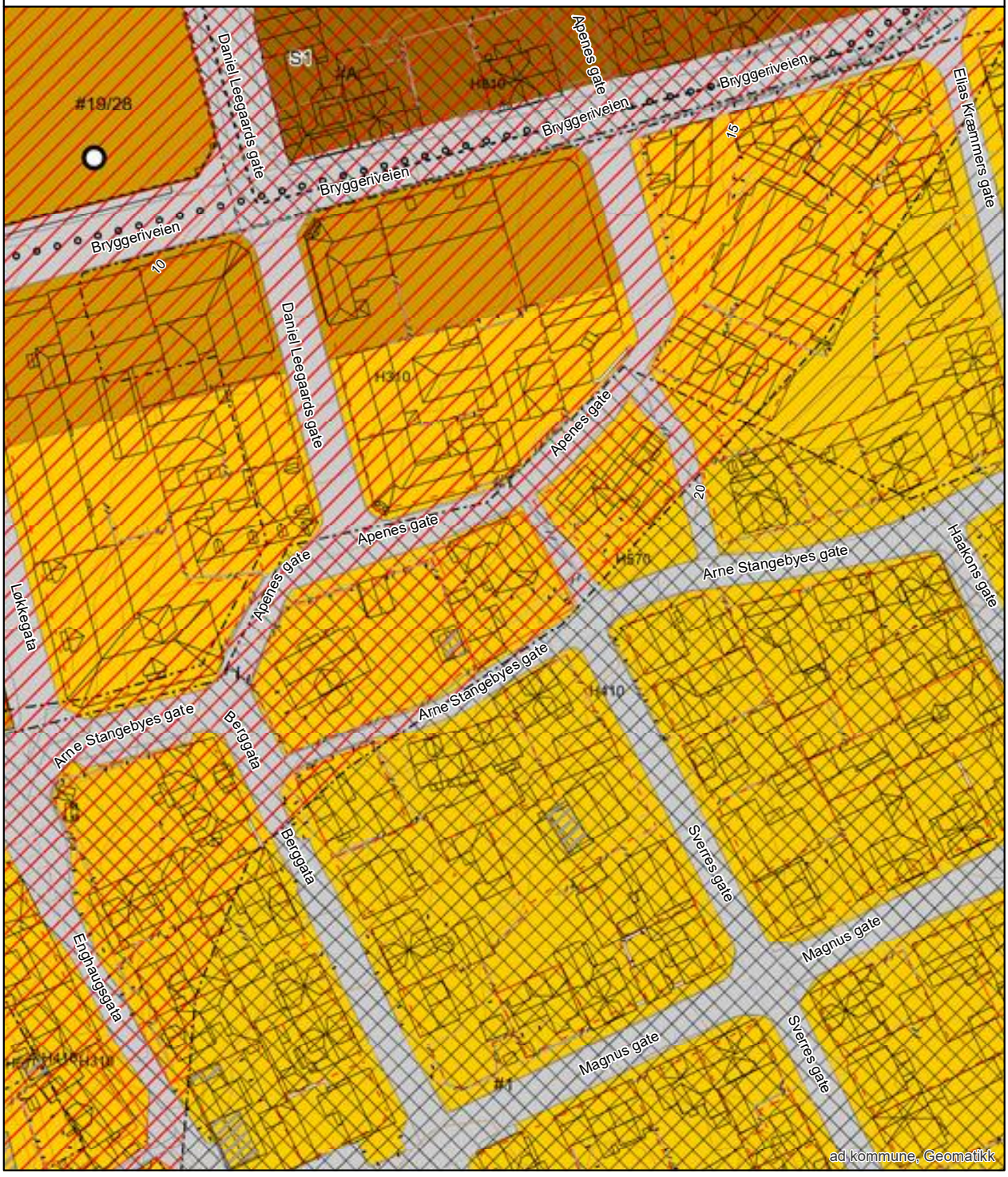
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-19

N

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.



Plan nr.: 145

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR APENESFJELLET, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist ved plangrense. Innen planområdet skal arealene utnyttes som vist på planen.

§ 2. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at fargebruken etter bygningsrådets skjønn er akseptabel. Den enkelte bygning må sees i sammenheng med nabobebyggelse og gatebilde.

§ 4. Gjerders utførelse, høyde og farve skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 6. Byggemeldingen skal vise eiendomsavgrensning, innkjøring, innganger, gårds- og biloppstillingsplasser, grunndekke, relevante nivåer, overvannsavløp, beplantning, gjerder, utelys m.v.

§ 7. I boligområdene kan tillates forretninger og virksomheter som direkte betjener boligstrøket, når det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper i form av trafikk, støy, lukt etc. I de Øvrige byggeområder kan bebyggelsen nyttes til boliger over 1. etasje.

§ 8. Det skal på egen grunn, eller på annen måte som bygningsrådet godkjenner, sørges for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende eiendoms bruk.
For boligeiendommer skal det være minst én bilplass, helst overdekket, pr. leilighet.

§ 9. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjenne at kjøreadkomst til eiendom kan skje fra gangvei.

§ 10. "Gatetun”-arealene skal tjene til adkomst og opphold for fotgjengere, samt kjøreadkomst til tilliggende eiendommer, og til parkering for beboere på anviste plasser.

§ 11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen, og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet : 19. august 1981

Fylkesmannen i Østfold

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/64/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-19

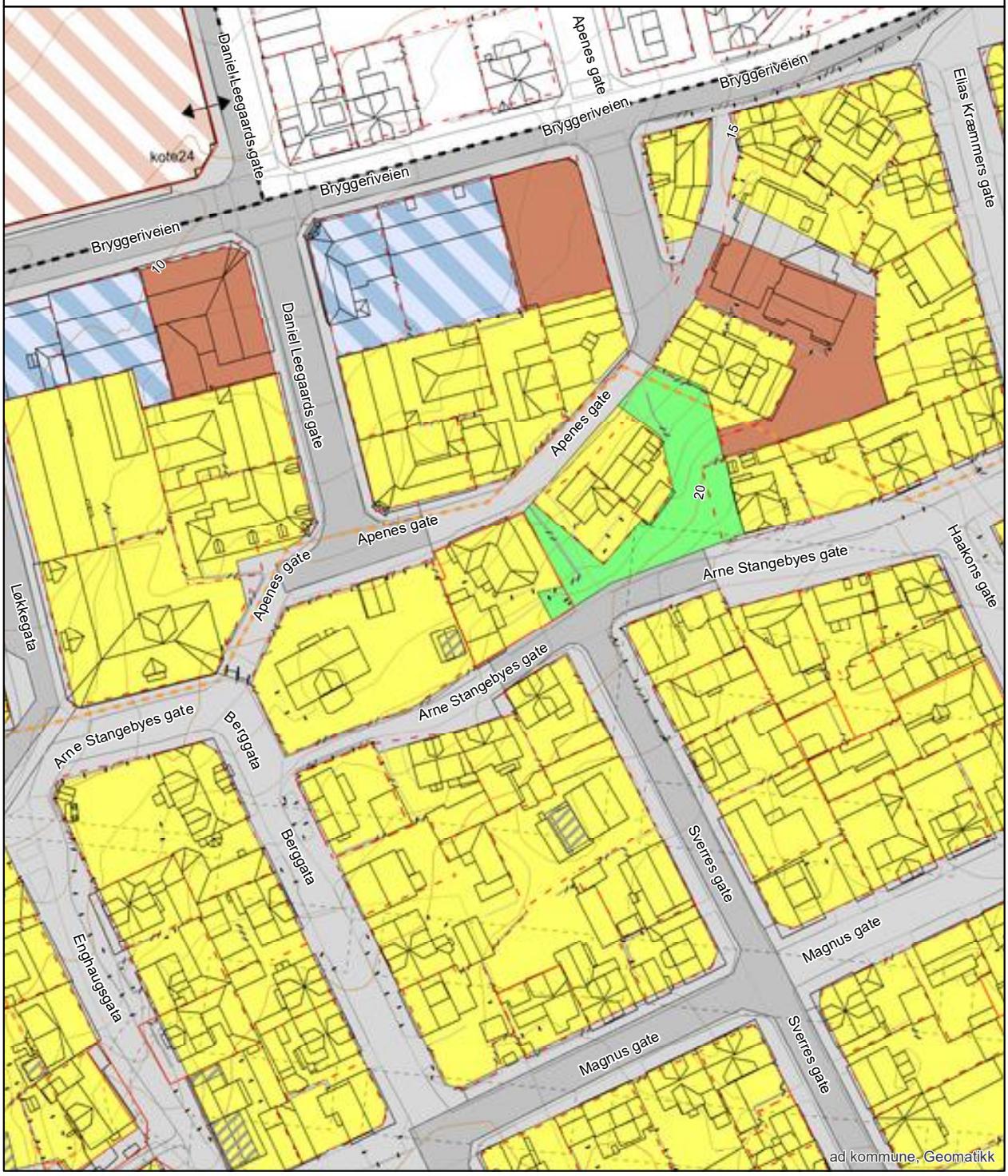
N

Planident: 145
Ikrafttredelsesdato: 19.8.1981
Plannavn: Apenesfjellet

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

NB: Sjekk ut §7 i reg. best til plan nr. 561 P-hus i Apenesfjellet.

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



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/64/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	13.05.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] 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
TONJE ARVESEN WITH FOSSE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	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
193863558	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

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

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	306.0
Antall boenheter	5	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	306.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0102	56.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Arne Stangebyes gate	15A		1607 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

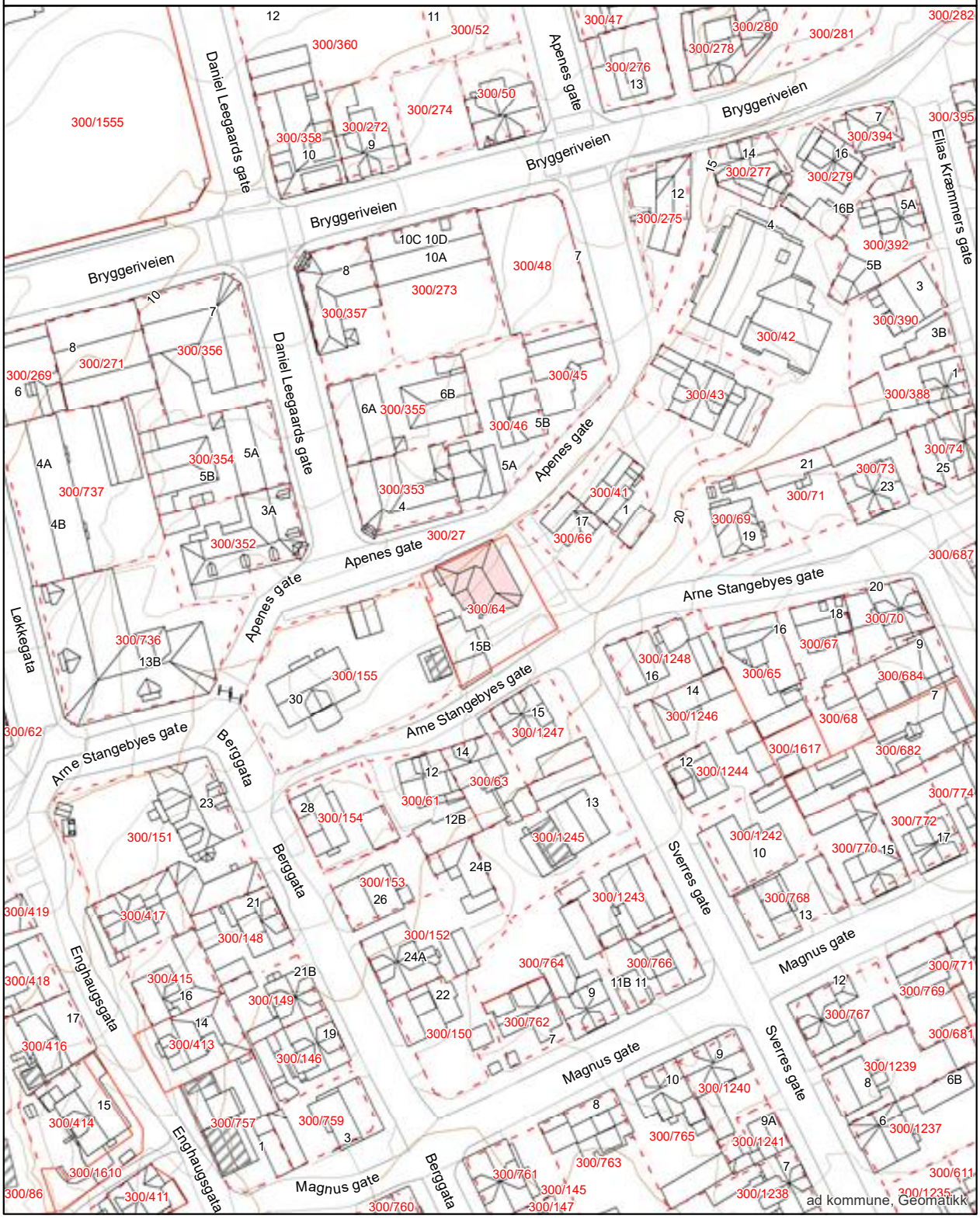
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/64/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-19

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/64/0/3

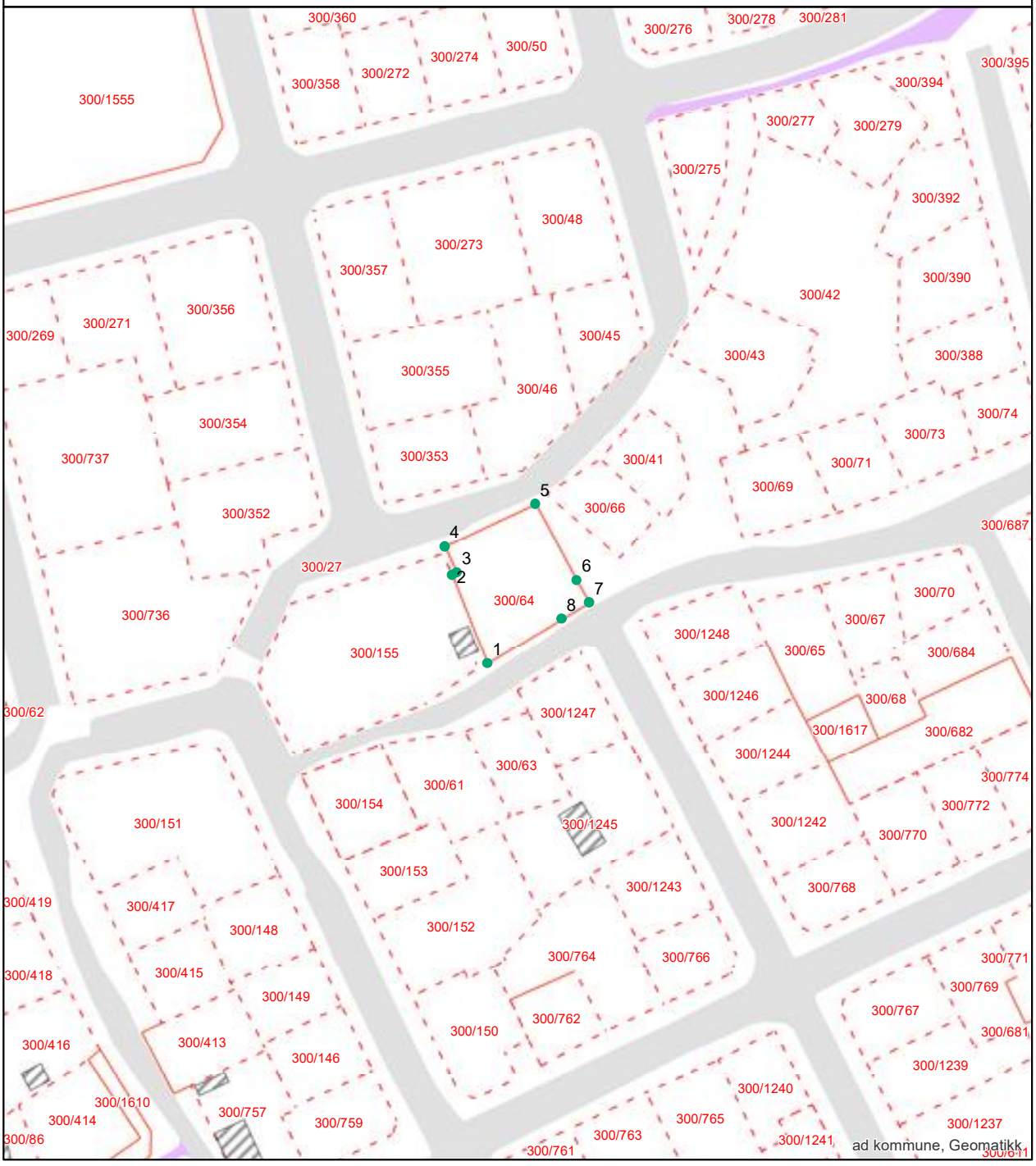
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-19

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.1.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 19.1.2026

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 / 64 / 0 / 3

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 brenseltanker 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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/64/0/3

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-01-19

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/369013/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 09:37

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601081418
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	GEODATAAVDELINGEN	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
040981	JOHANSEN CHRISTINE S		ARNE STANGEBYES GATE 15 B, 1607 FREDRIKSTAD
200373	KNUTSEN THOMAS		ARNE STANGEBYES GATE 15 B, 1607 FREDRIKSTAD
991587241	GA - EIENDOM AS		Nesveien 37, 1666 ROLVSØY

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0106	300	64

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 369013 Tinglyst: 13.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres etter tinglysing til

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD
Org nr: 973871714

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	Fredrikstad	300	64		2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
991587241	GA-EIENDOM A/S	1/1
~~20[illegible]7340538~~	~~Thomas Knabe~~	~~1/4~~
~~04098130263~~	~~Christine Johansen~~	~~2/4~~

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	114		13				25				37				49			
2	B	55	B	14				26				38				50			
3	B	56	B	15				27				39				51			
4	B	52	B	16				28				40				52			
5	B	53	B	17				29				41				53			
6	B	84	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 414 = nevner: 414

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Snr. 1 er uforandret
Snr. 2 reseksjoneres til 5 boligseksjoner

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

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

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

26/04-11

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

Thomas Knutsen → THOMAS KNUTSEN
CHRISTINE S. JOHANSEN
Christine S. Johansen
SIMON GLEMMINGE
Simon Glemminge
Ketil A Asbjørnsen
KETIL A. ASBJØRNSEN

Sted, dato	Underskrift
Fredrikstad 11/2-10	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
300	64		2	FREDRIKSTAD	kommune

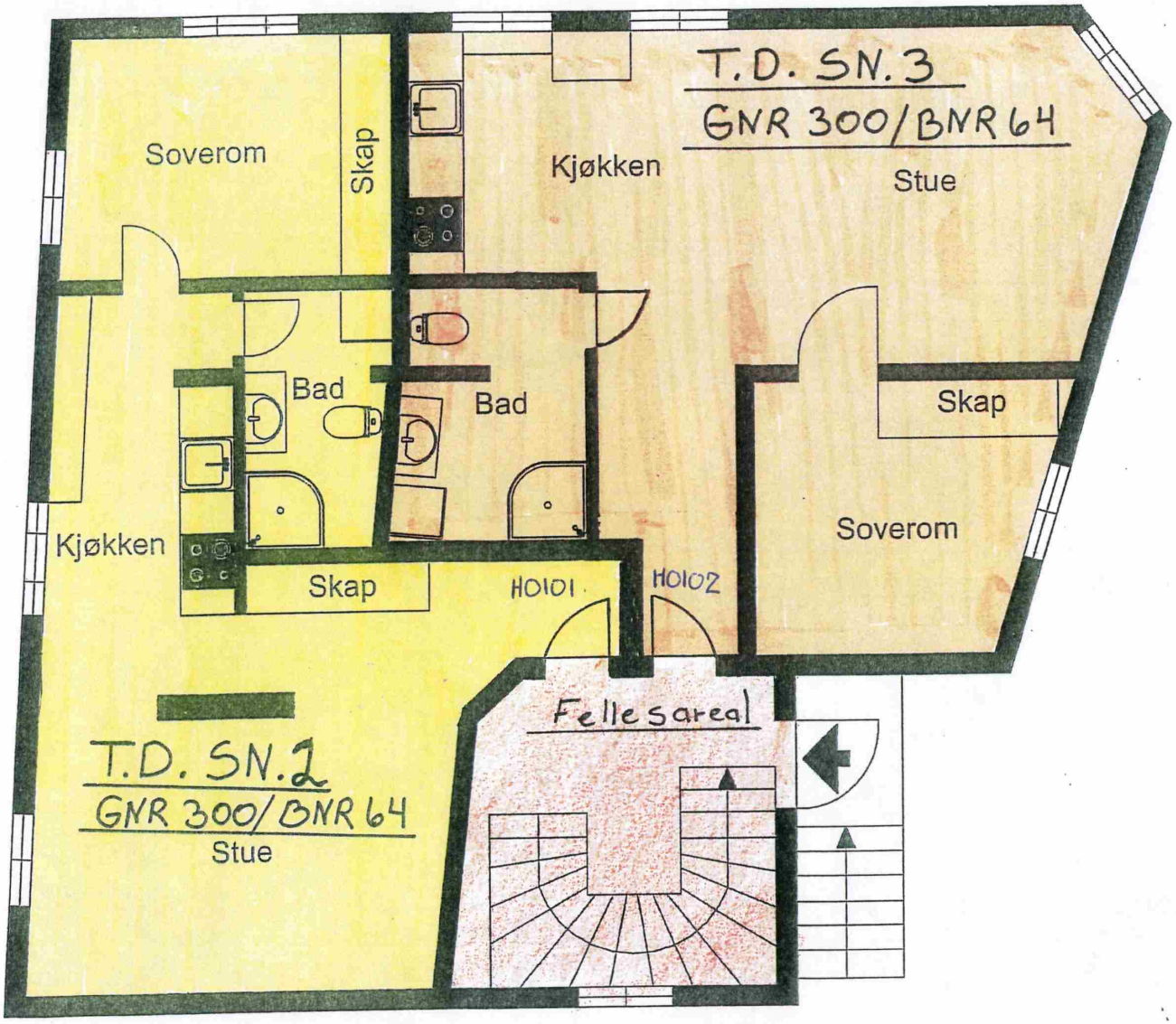
Dato	Stempel og underskrift
28/4-2011	OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I FREDRIKSTAD

Noter:

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

Arne Stangebyesgt 15
G.nr 300 B.nr 64

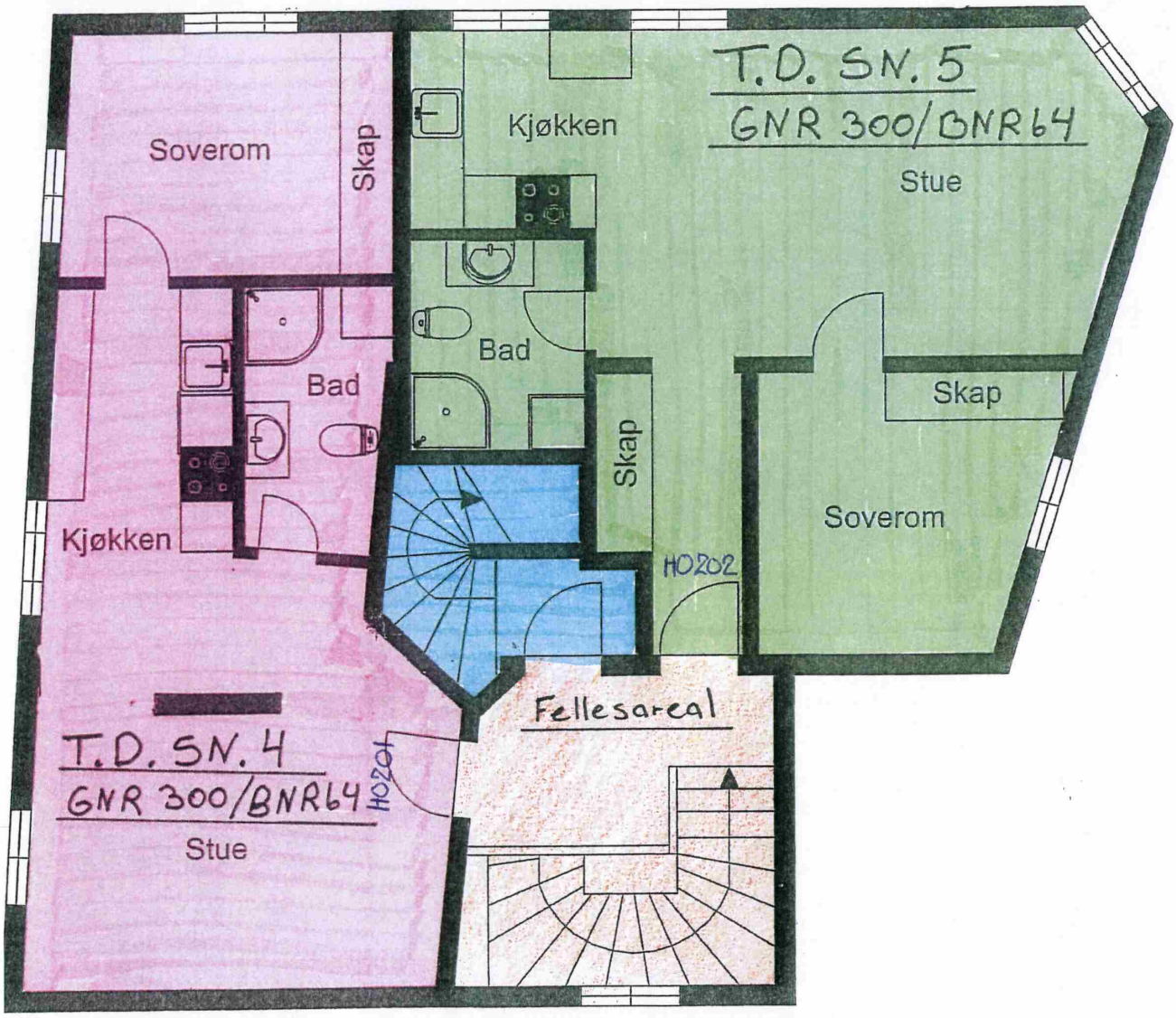
1 etasje



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

Arne Stangebyesgt 15
G.nr 300 Bnr 64

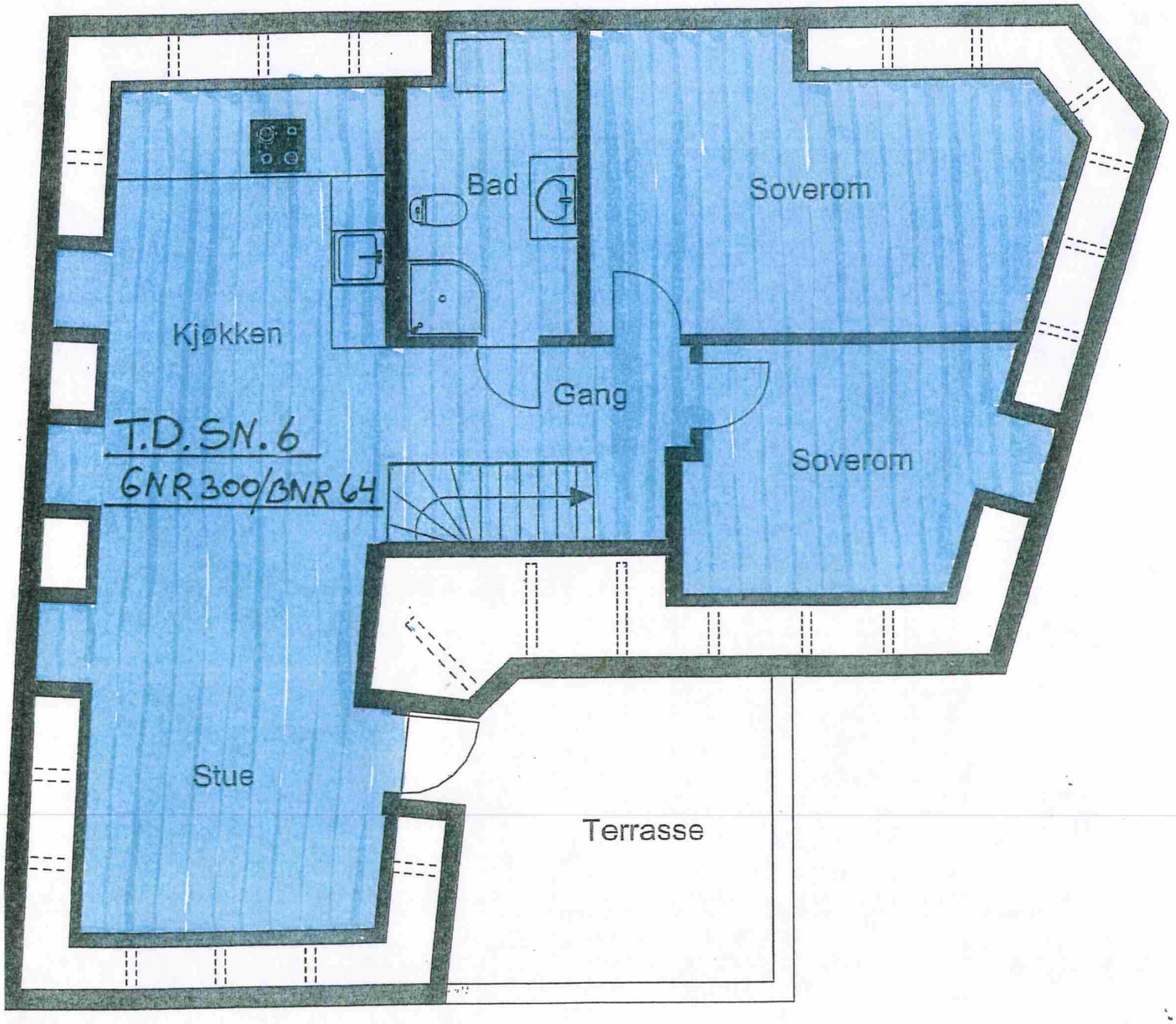
2 etasje



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

Arne Stangebyesgt 15
Gnr 300 Bnr 64

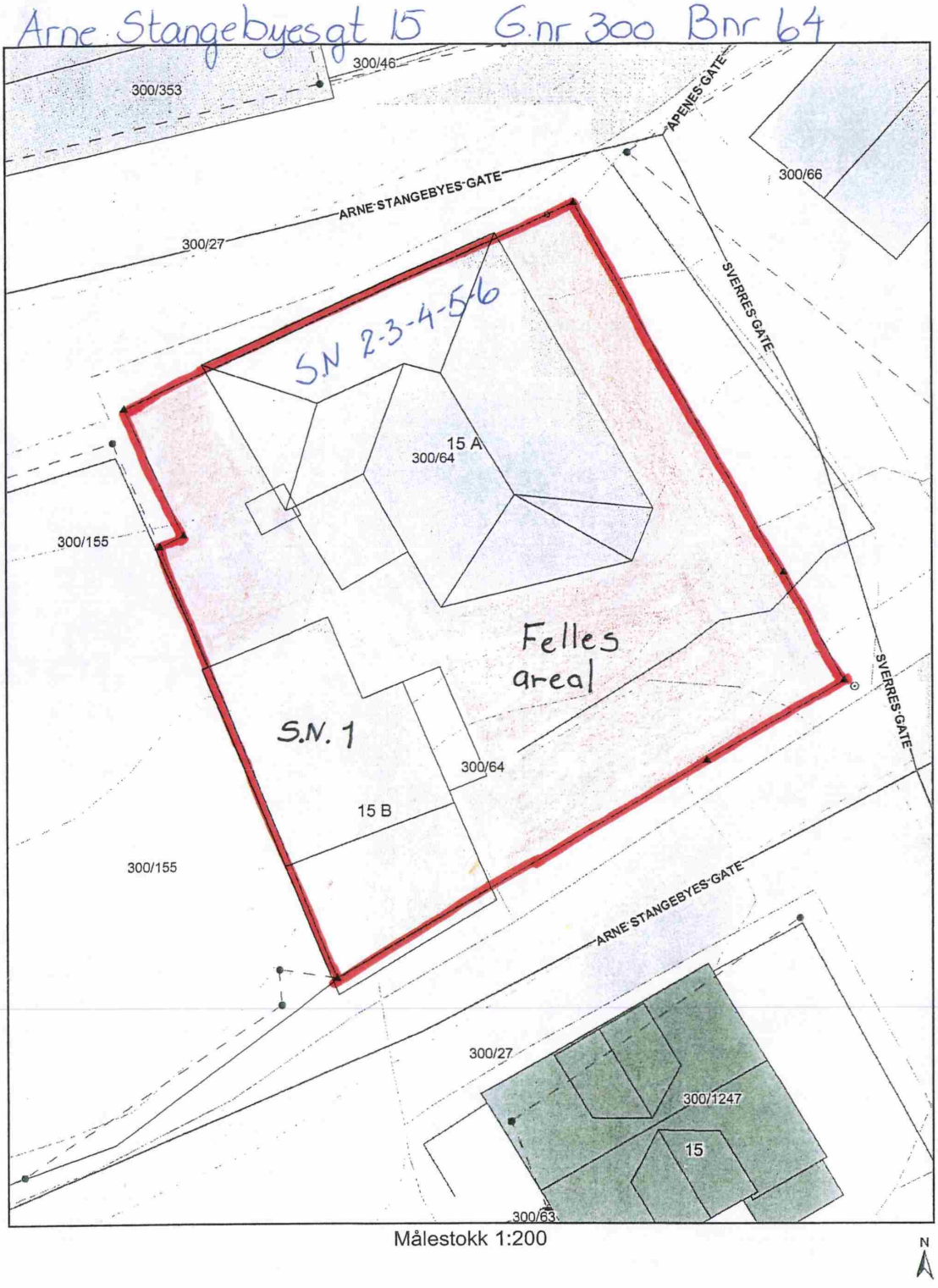
Loft



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



Arne Stangebyesgt 15
Gnr 300 Bnr 64


Arne Stangebyesgt 15 G.nr 300 Bnr 64
300/46
300/353
ÅPENES GATE
300/66
ARNE STANGEBYES GATE
300/27
SVERRES GATE
S.N 2-3-4-5-6
15 A
300/64
300/155
Felles areal
S.N. 1
300/64
15 B
300/155
SVERRES GATE
ARNE STANGEBYES GATE
300/27
300/1247
15
300/63
Målestokk 1:200
N

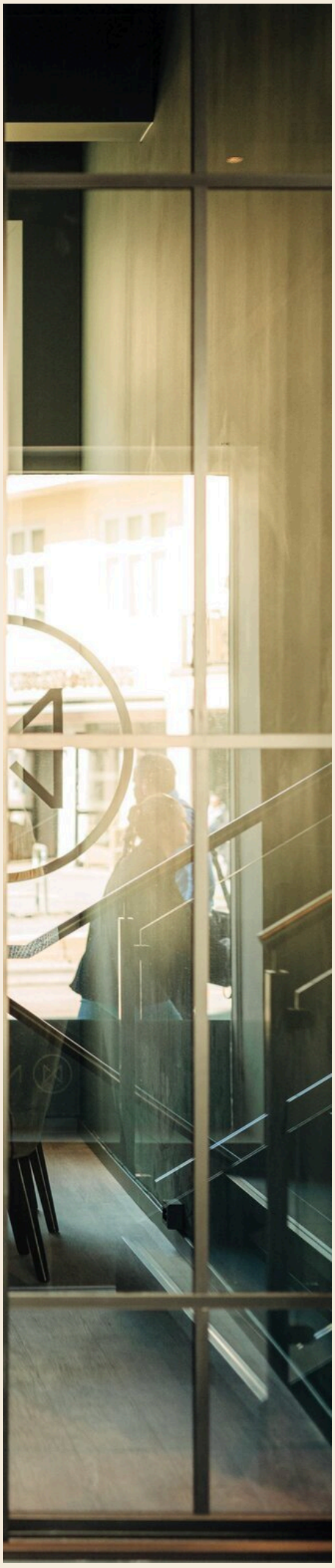
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0003/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Arne Stangebyes gate 15A 1607 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 300, bnr 64, snr 3 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Madeleine Flodin

Eiendomsmegler
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
m.flodin@nordvikbolig.no
948 72 136