

Lokaltunet 36

3 soverom | 104 kvm | Enebolig





Velkommen til

Lokaltunet 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
166	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Moderne hjem for familien. Bygd i 2017, tre soverom og to bad, egen hage og god plass til hverdagen.

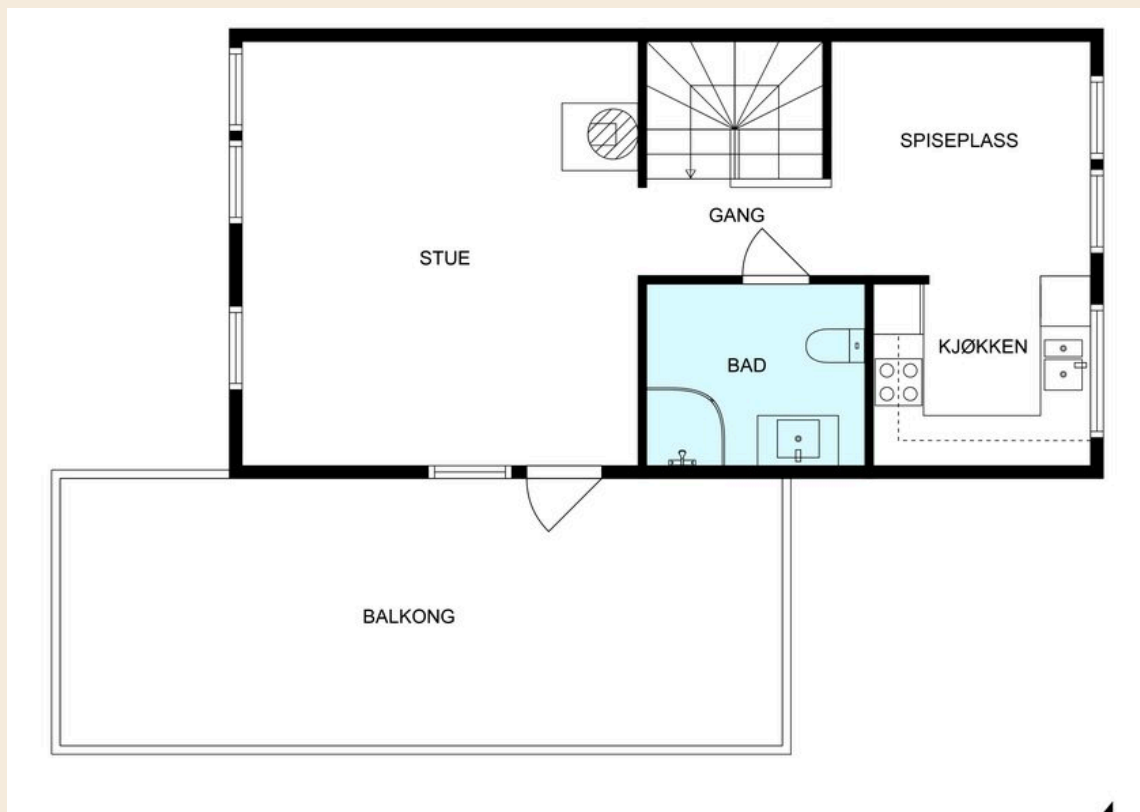
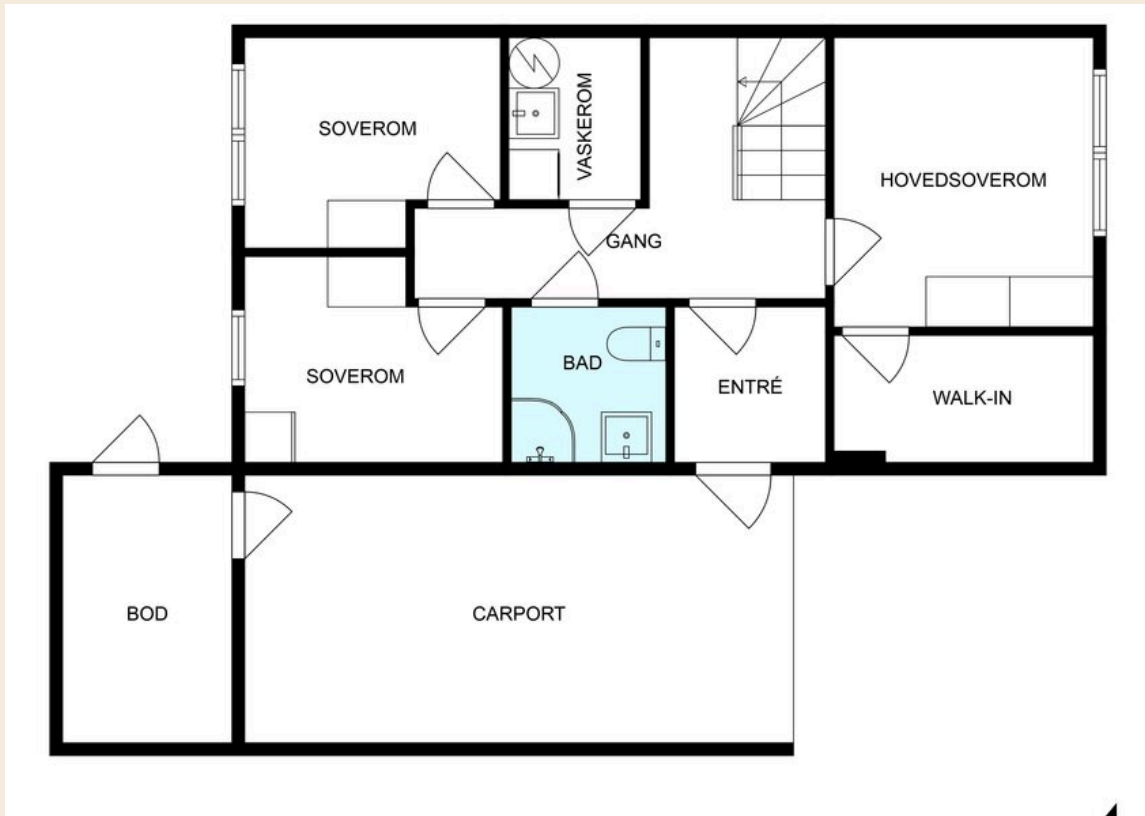
Prisantydning	4 590 000,-
Omkostninger	116 130,-
Totalpris	4 706 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 105,-
BRA-i	104 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2017
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Lokaltunet 36! Et praktisk familiehjem med alt man trenger - i akkurat passe størrelse. Boligen fra 2017 går over to plan og byr på en gjennomtenkt planløsning med tre soverom, to bad og eget vaskerom, alt dette i tillegg til de store oppholdsrommene. Hovedsoverommet har eget walk-in. Interiøret er stilrent og moderne, med svært god takhøyde og fine lysforhold. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik veranda med hyggelig og fritt utsyn. Tomten har egen hage med plass til både lek, fotball og rolige sommerkvelder. Carport med elbillader og sportsbod innenfor, samt gjesteparkering like ved. Her bor du i et rolig og familievennlig nabolag på Manstad, med kort vei til skole, barnehage, dagligvare, golfbane og sjøen - og kun ca. 12 minutter med bil til Fredrikstad sentrum.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 57 kvm



2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm







































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>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0027/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lokaltunet 36, 1626 MANSTAD
Gnr 111, bnr 11, snr 28 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Kimberly Stræte
Magnus Lillestrand

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
114 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

116 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 706 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 725 830,- (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
2017

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Kjedet enebolig
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entre, 3 soverom, walk-in garderobe, vaskerom og bad
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 57 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, stue, kjøkken/spisestue
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 27 kvm. Veranda 2.etg.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.39 meter
-Takhøyden i 2.etasje er målt til 2.40-3.34 meter

Innhold
1.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett og fliser i entre, vaskerom og på bad

2.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett og fliser på bad

Utvendig sportsbod

Standard
Lokaltunet 36 er en moderne kjedet enebolig fra 2017, som både teknisk og estetisk er i topp stand. Boligen strekker seg over to etasjer og har privat parkering både i egen carport, med montert elbillader, og på felles gjesteparkering. I bakre del av carporten er det en praktisk sportsbod på ca. 6 kvm.

Første etasje tilbyr en innbydende entré og gang, med direkte adkomst fra carporten. Her finner du også de tre

soverommene, hvorav ett er i dag omgjort til et kontor/hobbyrom og et annet som gjesterom. Hovedsoverommet har et walk-in closet, eller bod om man ønsker. Første etasje rommer også ett av boligens bad og et teknisk rom/vaskerom.

I andre etasje finner du en lys og romslig stue med høy takhøyde, et moderne kjøkken med hvite, slette fronter, og boligens andre bad. Fra stuen kan du gå ut på en stor, privat balkong som nyter sol mesteparten av dagen. Boligen har innvendige overflater med malte, glatte vegger og tak, fliser og parkettgulv. Badene har fliser på veggene og gulvet. Oppvarming skjer via varmekabler på badene og vaskerommet, samt en stilig peisovn i stuen.

- Ingen fellesgjeld i boligen.
- God intern plassering uten gjennomkjøring.
- Gode solforhold.
- Moderniserte flater.
- Gjennomgående gulv.
- Praktisk lagring- og garderobemuligheter.
- Kort vei til både barneskole, ungdomsskole og idrettshall m/ svømmehall.

Her bor familien godt og praktisk- med skole, idrett, buss og butikker i umiddelbar nærhet. Og for ikke å snakke om kystlivet Manstad, Engelsviken og Lervik kan by på!

Parkering

Det medfølger både carport og biloppstillingsplass ved boligen, samt plass på sameiets gjesteparkering. Det er kun tillat med parkering på anvist plass.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser:

- Nesten hele boligen malt innvendig i 2025.
 - Veranda beiset i 2025.
 - Bygd skapmøbel i gang 2025.
- 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Boligtakst i 2024 og 2026. Boligtakst fra 2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/??festeavgiften/??fellesutgiftene/??fellesgjelden?
Nei. Verdt å nevne at felleskostnadene ble økt med ca. 200,- (5%) fra 01.01.2026, da tv og internett ble litt dyrere.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring

for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Magnus Eriksen

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:

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold er ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre. Utvendig er det malt stående trepanel. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass og malte trekarmmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med datostempling fra 2015. Malt isolert ytterdør fra antatt byggeår. Pulttak oppført i trekonstruksjon, takets oppbygning antas å være bygd opp med vindspærre, opplekting, takplater og sveiset papp. Konstruksjonen er i hovedsak lukket. Det er inspeksjonsluke til deler av loft/teknisk himling i 2.etg. Boligen har terrasse mot vest på ca. 27 kvm med tilkomst fra balkongdør i stue fra 2.etasje. Konstruksjonen er oppført over carport, med antatt papptekket gulv, tilfarere og terrassegulv, rekkverk i stående format.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Gjennomgående enebolig i rekke fordelt på 2.etasjer. Boligen fremstår med god standard og har relativt lite slitasje. Boligen inneholder blant annet 2 bad med teknisk rom/vaskerom, 3 soverom og romslig stue. Boligen har også stor veranda med tilkomst fra 2.etasje. Videre fremtidig vedlikehold må forventes.

Bygningsdeler som har fått TG2:

7.2.2 Vaskerom 1.etg Overflate gulv

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

7.3.2 Bad 2.etg Overflate gulv

-Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke fremvist FDV/dokumentasjon for vegghengt systerne, utførelse er dermed uvisst
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Ingen

MERKNADER

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 16mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV:

-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk, evt merker og skruehull kan forkomme

DIVERSE

-Egenerklærings skjema 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.
-Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er fremvist godkjente tegninger av boligen som samsvarer med dagens bruk datert 23.04.2008

FERDIGATTEST:

-Det er fremvist ferdigattest for oppføring av 39 nye boenheter datert 07.09.2023

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

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste tilsyn av pipe/ildsted ble utført 30.11.2023. Ingen registrerte avvik

ELEKTRISK ANLEGG/ SAMSVARSERKLÆRING

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2017

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.

Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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 sikrings skap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikrings skap med automatsikringer plassert på entre.

Anlegget er skjult, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for hele el-anlegget

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:

Eiendommen har aldri hatt el-kontroll og det foreligger ingen pålegg om utbedringer

Innbo og løsøre

Følger med boligen: Oppvaskmaskin, komfyr og steketopp

Følger ikke med boligen: Fryser og kjøleskap
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.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Peis, panelovn. Varmekabel på bad og vaskerom

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 19000 kWh
Strømkostnad forrige år: 22856 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 105,- pr. mnd.
Inkluderer: -Kabel-tv
-Internett
-Gressklipping

-Snømåking (med unntak av på boligens egen biloppstillingsplass/ carport)
-Utvendig boligforsikring
-Boligselskapets driftskostnader

Kommunale avgifter

Kr 18 967,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon
Branntilsyn
Vann og avløp- fastgebyr
Vann og avløp- avregning bruk

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå avtaler med ønskede tjenesteytere som alarmselskap, e.l.
TV/ internett og driftskostnader inngår i sameiets felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 5 202,- pr. 01.01.2026

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelister til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 313 219,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 248 876,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber. Dette er inkludert i sameiets felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Fjæråtunet Boligsameie, orgnr. 912702170

Om sameiet

Sameiet skal males i 2028, arbeidet skal finansieres med kapitalinnkreving etter sameiebrøk. Vedtak fra Årsmøtet 2024. Foreløpig kostnad fra ca. kr. 40 000 - kr. 70 000 pr seksjon, forbehold om prisøkning.

Seksjonene 9,10,11 og 12 har et tilleggsareal ift tinglyst seksjonsbegjæring på 3m2. De betaler derfor noe ekstra pr. mnd. for dette.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Denne eiendommen har ingen fellesgjeld.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsopp-gaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 67.983,-. I inneværende år er det budsjettet med et overskudd på kroner 132.200,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6605340

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 107 kvm (Eiertomt)
Lokaltunet 36 ligger plassert på en relativt flat tomt med flatt terreng bestående av asfalt og grus. Gressplen rundt. Tomten innehar en romslig carport som blant

annet gir mulighet for parkering rett utenfor inngangsdøren. På baksiden av boligen har man en egen, liten privat hage. Tomten er også en del av et fellesskap. Denne fellestomten inneholder en lekeplass, perfekt for familiens yngste medlemmer til å utforske og leke i trygge omgivelser. Her kan barna utvikle vennskap og skape minner som varer livet ut.

I tillegg til lekeplassen, finner du store gressarealer på fellestomten. Dette gir mulighet for flere aktiviteter utendørs, som blant annet piknik, ballspill eller avslappende stunder i solen. Med grøntområdet rett utenfor døren gir dette mange fine muligheter til aktivitet i en hektisk hverdag. Beplantningen rundt tomten bidrar til å skape et estetisk tiltalende miljø. Med den frodige vegetasjonen vil du kunne nyte de naturlige skjønnhetene som omkranser hjemmet ditt. Dette legger til rette for å skape en harmonisk atmosfære og gi en følelse av ro. Lokaltunet 36 er derfor ikke kun en enebolig, men også en del av et velfungerende fellesskap. Her kan du og din familie skape minner, nyte et trygt nabolag og flotte omgivelser.

Radonmåling

Det ble utført felles radonmåling i sameiet i 2022. Det ble da vurdert til at ingen tiltak var nødvendig i sameiet grunnet lave verdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lokaltunet 36 ligger i et fredelig og vennlig nabolag, kun en 12 minutters biltur vest for Fredrikstad sentrum. Området er preget av vakre grøntområder, rolige gater og en atmosfære perfekt for de som ønsker å komme seg utenfor sentrums-kjernen. Kun 3 km unna finner du Engelsviken, kjent for lang tradisjon for fiske og foredling av sjømat. Dette gir også boligen nærhet til sjø og kystkultur.

Noen minutters kjøretur unna eiendommen venter Elingårdskilen hvor det er flere badestrender og en båthavn. Ytterst ved kilen, åpner det seg opp vakker åpen sjø, flere idylliske holmer og vakre Hankø. Dette kombinert med områdets blåmerkede kyststi, gir utallige muligheter for flotte turer i den vakreste naturen. Nærområdet byr på et mangfold av aktiviteter som golf, treningssenter, svømmehall og idrettsanlegg. Øvrige fasiliteter som dagligvarebutikker, restauranter, barnehage og skoler, finner du i svært behagelig gangavstand. Offentlig transport er også tilgjengelig i området, med bussholdeplasser som gir god tilgang til andre deler av byen. Generelt sett er Lokaltunet 36 et flott sted å bo. Det er et vennlig nabolag med alt du trenger i nærheten, samtidig som det gir muligheten til å nyte vakker natur og fredelige omgivelser.

Alt du trenger innen 1 km: Butikker, skoler, barnehager, treningssenter, frisør, apotek, leger, badestrand, båt-plasser, golfbaner, etc.

Bebyggelse

Boligfelt

Skoler og barnehager

Gaustadgrenda barnehage.
Kjærre barnehage.

Gaustadhallen m/ svømmehall
Manstad skole.
Vestbygda ungdomsskole.

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 sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Vedtatt: 15.06.2023

Formål/ hensynssone:

1001- Bebyggelse og anlegg

5100-LNF- tiltak for stedbunden næring

Hensynssone:

310- Ras- og skredfare

510- Hensyn landbruk

REGULERINGSPLAN

596 Fjærrå Vest

Vedtatt: 25.03.2010

Formål:

112- konsentrert småhusbebyggelse

780- Felles grøntareal

160- Offentlig bebyggelse

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/111/11/28:

11.05.2012 - Dokumentnr: 371585 - Best. om

vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:110 Bnr:10

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3107 Gnr:111 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2012 - Dokumentnr: 866723 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Hafslund Nett Øst AS

Org.nr: 979 904 371

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon

Overført fra: Knr:3107 Gnr:111 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2013 - Dokumentnr: 338013 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 104/4402

01.01.2020 - Dokumentnr: 349305 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:111 Bnr:11 Snr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 726304 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:111 Bnr:11 Snr:28

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.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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 budforhøvelser 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 budforhøvelser 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 budgiverne 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 budgiverne 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

deknings salg 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:

Fast provisjon: kr. 50 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.

(Ubegrenset antall visninger inkludert) kr. 0,-

Utlegg:

Fotograf kr. 7 500,-

Tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 200,- 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 1. mai 2026

Megler

Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler
MNEF
Tlf. 99770744

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).

Lokaltunet 36

Skoler

Manstad skole (1-7 kl.) 374 elever, 22 klasser	14 min	1.3 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 k...) 184 elever, 10 klasser	11 min	0.9 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min	9.9 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	15 min	11.7 km

Sport

Vestbygda ungdomsskole	10 min	
Gaustadhallen	11 min	
Trimeriet Fredrikstad	12 min	
Friskis & Svettis Fredrikstad	14 min	

Offentlig transport

Lervikbanen Linje 114, 199, 201	3 min	0.3 km
Råde stasjon Linje RE20	14 min	14.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min	

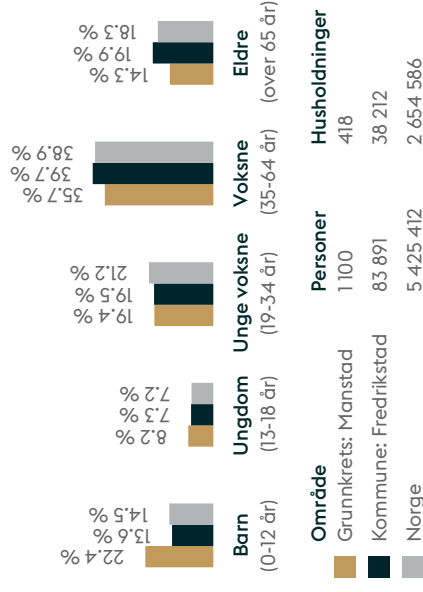
Barnehager

Gaustadgrenda barnehage (1-5 år...) 69 barn	10 min	0.9 km
Preg barnehager Kjærre (1-5 år...) 31 barn	4 min	2.3 km
Engelsviken barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min	2.9 km

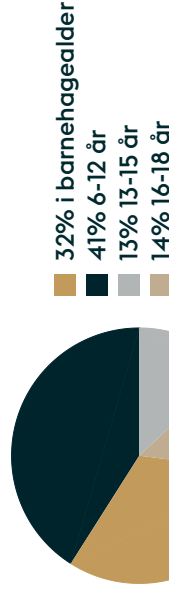
Dagligvare

Kiwi Elingaardkilen	8 min	
Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	14 min	

Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)



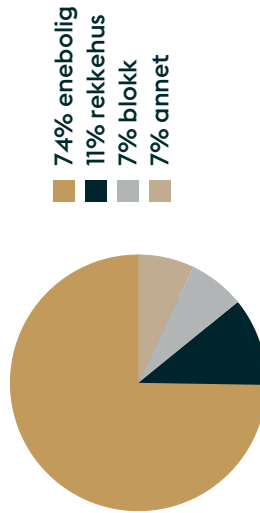
Ladepunkt for el-bil

 Kiwi Eilingaardkilen	8 min
 Coop Manstad Kjøtt Og Delikate...	14 min

Sivilstand

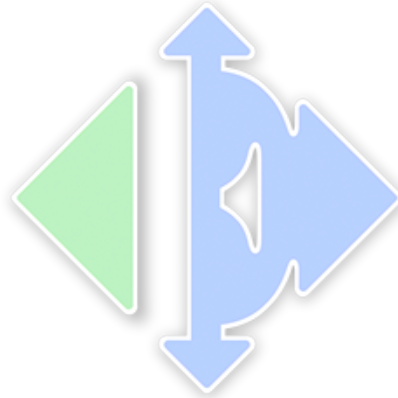
	Norge
Gift	29%
Ikke gift	58%
Separert	9%
Enke/Enkemann	4%

Boligmasse



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

Enebolig i kjede
Lokaltunet 36
1626 Manstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 17/03/2026

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

Bolavi



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.

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 eiendom.

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 hullboring 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 Byggforskeren 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

Egenerklæringskjema 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 overvåking 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:111, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Magnus Lillestrand
Seksjonsnr:	28
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Eiet 107 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	596 Fjærå Vest
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	ikke relevant
Ligningsverdi:	ikke relevant
Byggeår:	2017

©msu.no

3/20

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 09.03.2026

Forutsetninger:

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

Oppdragsgiver:

Magnus Lillestrand

Tilstede under befaringen:

Magnus Lillestrand

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativt flat. Det er asfalterte internveier mellom boligene, samt asfalt mot carport og inngangsparti. Mindre gressarealer og beplantninger rundt bebyggelsen.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold er ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonspærre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre. Utvendig er det malt stående trepanel. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass og malte trekarm. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med datostempling fra 2015. Malt isolert ytterdør fra antatt byggeår. Pulttak oppført i trekonstruksjon, takets oppbygning antas å være bygd opp med vindspærre, opplekting, takplater og sveiset papp. Konstruksjonen er i hovedsak lukket. Det er inspeksjonsluke til deler av loft/teknisk himling i 2.etg.

Boligen har terrasse mot vest på ca. 27 kvm med tilkomst fra balkongdør i stue fra 2.etasje. Konstruksjonen er oppført over carport, med antatt pappteppet gulv, tilfarere og terrasegulv, rekkverk i stående format.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Gjennomgående enebolig i rekke fordelt på 2.etasjer. Boligen fremstår med god standard og har relativt lite slitasje. Boligen inneholder blant annet 2 bad med teknisk rom/vaskerom, 3 soverom og romslig stue. Boligen har også stor veranda med tilkomst fra 2.etasje. Videre fremtidig vedlikehold må forventes.

ANNET:

OPPVARMING:

-Peis, panelovn. Varmekabel på bad og vaskerom

BOD OG PARKERING:

-Utvendig sportsbod
-Parkering i carport

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

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

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: Slett malt og fliser på bad

Tak: Slett malt

Gulv: Parkett og fliser i entre, vaskerom og på bad

2.ETG

Vegger: Slett malt og fliser på bad

Tak: Slett malt

Gulv: Parkett og fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 16mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet.

Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV:

-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk, evt merker og skruehull kan forkomme

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om ingen vesentlige endringer

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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 tilfredsstillende 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	52			
2.etasje	52			27
Utvendig bod		5		
SUM BYGNING	104	5		27
SUM BRA	109			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1.etg:

-Entre, 3 soverom, walk-in garderobe, vaskerom og bad

2.etg:

-Bad, stue, kjøkken/spisestue

Ute:

-Ingen

BRA-e:

1.etg:

-Ingen

2.etg:

-Ingen

Ute:

-Bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.39 meter

-Takhøyden i 2.etasje er målt til 2.40-3.34 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

17/03/2026

Magnus Eriksen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold er ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2017. Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

-Ifølge selger ble ytterkledning sist malt ca i 2023/2024. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

-Kledning ved carport har liten avstand fra terreng. Trekledningen kan være mer utsatt for regnsprut og snø, som kan gi kledningen redusert levetid

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 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 og balkongdører med 3-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2015. Isolert ytterdør fra byggeår.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen

-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:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Pulttak konstruert med sperrer i tre, utvendig tekket med sveiset papp

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringdagen

-Tilstandsgrad er vurdert ut i fra alder

Merknader:**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2017

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning antas å være bygd opp med vindsperre, opplekting, takplater og sveiset papp. Takteking og tilhørende deler er ikke kontrollert befaringdagen grunnet manglende tilkomst til tak.

-Begrenset tilkomst for vurdering av undertak da konstruksjonen er lukket, yttertak er kontrollert fra utside via bakkenivå

Merknader:**5. Loft****TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Konstruksjonen er i hovedsak lukket. Det er inspeksjonsluke til deler av loft i 2.etg

-Loft er ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst til loftsluke

Merknader:

©msti.no

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har terrasse mot vest på 27 kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format. Rekkverkshøyde måles til 1,13 meter. Rekkverk innenfor gjeldene krav

Merknader:

-Fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre dårligere vannavrenning, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner

7. Våtrom**7.1 Bad 1.etg****TG 1** 7.1.1 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 er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det opplyses om at badet er fra 2017

Fliser på vegger og slett malt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak, 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:

-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

- 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 tilfredsstillende.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 26mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 soverom 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
- Gjennomføringsplan viser at Håndverker Hansen AS har utført arbeider med membran og flislegging

Merknader:

7.2 Vaskerom 1.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at vaskerommet er fra 2017

Slettmalt på vegger og slettmalt i taket. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder. Avtrekksventil i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:

TG 2 7.2.2 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.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i midten av rommet.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles godt ledefall på gulv som er tilfredstilende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 20mm, som ikke er tilfredsstillende

Merknader:

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 ved trapp 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

-Gjennomføringsplan viser at Håndverker Hansen AS har utført arbeider med membran og flislegging

Merknader:

7.3 Bad 2.etg**TG 1** 7.3.1 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 2017

Fliser på vegger og slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak, 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 2** 7.3.2 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 ikke 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 ledefall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall 1:50.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 15mm, som ikke er tilfredsstillende

Merknader:

- Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt
- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2017
- 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.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

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 i stue 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
- Gjennomføringsplan viser at Håndverker Hansen AS har utført arbeider med membran og flislegging

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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 2017 og type er HTH.

Slettmalt på vegger, slettmalt i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap, 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
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på , 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 med vannmåler plassert på vaskerom

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

Merknader:

-Det er ikke fremvist FDV/dokumentasjon for vegghengt sistene, utførelse er dermed uvisst

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

190 liter varmtvannsbereder fra OZO, plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017
 Det var sist inspisert i 2024
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømming i boligen.

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
- Aggregat er plassert på vaskerom
- Selger opplyser om at filter sist ble skiftet mars 2026

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2017

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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 kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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 samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på entre. Anlegget er skjult, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring.

- Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for hele el-anlegget

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 taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Eiendommen har aldri hatt el-kontroll og det foreligger ingen pålegg om utbedringer

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er fremvist godkjente tegninger av boligen som samsvarer med dagens bruk datert 23.04.2008

FERDIGATTEST:

-Det er fremvist ferdigattest for oppføring av 39 nye boenheter datert 07.09.2023

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

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste tilsyn av pipe/ildsted ble utført 30.11.2023. Ingen registrerte avvik

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
7.3.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt -Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke fremvist FDV/dokumentasjon for vegghengt sistene, utførelse er dermed uvisst -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Magnus Buckholm Lillestrand	9578-5995-4-2658164	2026-03-09 21:14:00
Kimberly Stræte	9578-5999-4-3917891	2026-03-10 11:25:21



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
9. mars 2026

Oppdragsnummer
30-0027/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Lokaltunet 36, 1626 MANSTAD	Meglerfirma Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Selgere Kimberly Stræte, Magnus Lillestrand	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 24. november 2024	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: 6605340 Forsikret i: Tryg Forsikring	

Utført arbeid

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Boligtakst 2024 Venter på boligtakst som ble tatt i dag (09.03.2026) den kommer om ca. 1 uke

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

Nei

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: Felleskostnadene ble økt med ca. 200,- i fjor, da tv og internett ble litt dyrere

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

Eventuell kommentar: Takstmannen som var her i dag sa at boligen var veldig bra og at han ikke fant noe spesielt å sette fingeren på.

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: 30-0027/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Kimberly Stræte

Dato

2026-03-10

Navn

Magnus Buckholm Lillestrand

Dato

2026-03-09

Identifikasjon



Kimberly Stræte

Identifikasjon



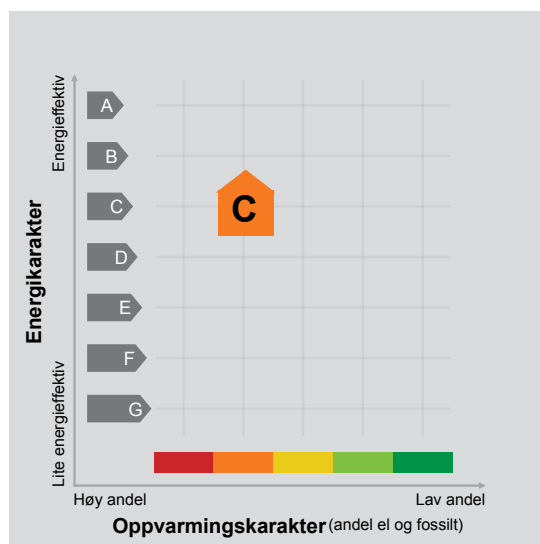
Magnus Buckholm Lillestrand



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

ENERGIATTEST

Adresse	Lokaltunet 36
Postnummer	1626
Sted	MANSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300310024
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3cebb922-9c29-4712-9c47-a38449653606
Dato	28.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå el.apparater helt av

- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lokaltunet 36
Postnummer: 1626
Sted: MANSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0101
Dato: 28.06.2024 15:08:00
Energimerkenummer: 3cebb922-9c29-4712-9c47-a38449653606

Kommunennummer: 3107
Gårdsnummer: 111
Bruksnummer: 11
Seksjonsnummer: 28
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300310024

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøøl - 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 varmetapet gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Camilla Therese Ek
Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: c.ek@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0027/26 . Vår ref.: 3694-1-28

Dato: 10.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Fjæråtunet Boligsameie
Organisasjonsnr: 912702170
Seksjonseier: Lillestrand, Magnus Buckholm
Medeier: Stræte, Kimberly
Leilighetsnummer: 28
Adresse: Lokaltunet 36, 1626 MANSTAD
Seksjonsnummer: 28
Gnr. 111
Bnr. 11

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6605340.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tv og internett er inkl. i felleskostnadene. Parkering er kun tillatt på de oppmerkede plassene. Seksjonene 9,10,11 og 12 har et tilleggsareal iht tinglyst seksjonsbegjæring på 3m². De betaler derfor noe ekstra pr mnd for dette. Sameiet skal males i 2028, arbeidet skal finansieres med kapitalinnkreving etter sameiebrøk. Vedtak fra Årsmøtet 2024. Foreløpig kostnad fra ca. kr. 40 000 - kr. 70 000 pr seksjon, forbehold om prisøkning. Felleskostnader øker med 5% fra 01.01.26 og TV/bredbånd til kr. 693 pr seksjon pr måned

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 104,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	693,00	
Felleskostnader	1 411,20	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 632,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 22 171,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siri Jordal Iversen pr. e-post: siri.jordal.iversen@OBOS.NO eller telefon: 22 98 89 95.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Lasse Mjølner, e-post:

fjaeratunet@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 912702170

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. november kl. 09:00 til 14. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Maria Mouland og Ove Geir Sandnes er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912), og vil endres til Tell.

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte, innen 31.12.2025, ifølge sameiet sine vedtekter 10-2 Regnskap og revisjon:

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke borettslaget, men kan anses som en formalitet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at borettslaget bytter revisor til nytt selskap.

Forslag til vedtak:

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Fjæråttunet Boligsameie fra 01.01.2026.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:

Møteleder Siri Jordal Iversen/s/

Protokollvitne Maria Moulund/s/

Protokollvitne Ove Geir Sandnes/s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3694

FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 19:00, Manstad Vel.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Tillegg til vedtekter, punkt 5
7. Vasketiltak
8. Plan for utvendig vedlikehold av bygningsmassen i sameiet
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges av årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

Sak 6

Tillegg til vedtekter, punkt 5

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt, ønsker styret muligheten til å viderefakturere egenandel fra forsikringsselskapet til seksjonseier. Forslag er å legge til følgende punkt:

5. Vedliksholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 (12) Ved skader som ligger innenfor seksjonseierens vedlikeholdsplikt, vil seksjonseieren bli belastet for egenandel i hht. gjeldende forsikringsavtale.

Styrets innstilling

Styret innstiller på endring i vedtekter.

Forslag til vedtak

Følgende punkt legges til vedtektene, punkt 5. 5-1 (12) Ved skader som ligger innenfor seksjonseierens vedlikeholdsplikt, vil seksjonseieren bli belastet for egenandel i hht. gjeldende forsikringsavtale.

Sak 7

Vasketiltak

Forslag fremmet av:

Per Henrik Gusrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå ser vi at vest-veggen og vindskiene på boligen vår (nr. 48) er sterkt angrepet av svertesopp. Det gjelder også flere boliger på tunet, spesielt nr. 44-48. Her mener vi vasketiltak bør iverksettes innværende sesong for å unngå skader på treverk.

Vi mener det er i alles interesse å opprettholde pene fasader på husene våre. Det gjør tunet mer attraktivt.

Fra årsmøtet 14. mai 2024 kan vi lese: «Styret har sammen med daglig leder i Haviken Bygg AS gått på befarings i sameiet for å få en profesjonell vurdering av vedlikeholdsbehovet. Det er oppdaget noen råteskader som må repareres, samt noe forbyggende vedlikehold som bør gjennomføres snarlig før råteskader oppstår. Endel av bygningsmassen må vaskes i år for å unngå skade på trevirket.

Når dette er gjennomført kan den eldste bygningsmassen fint vente med maling til i 2028.

Den profesjonelle anbefalingen er at hele bygningsmassen vaskes og males i 2028 for å etablere lik vedlikeholdssyklus på alle boligene. Deretter er anbefalt syklus vask hvert 5. år og maling hvert 10. år.

Styret ønsker å følge denne anbefalingen. Dette er den enkleste og mest oversiktlige måten å følge opp og organisere vedlikeholdet i sameiet for fremtiden.»

Styrets innstilling

Ifølge vedtektene, punkt 5-2, skal sameiet holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Styret gjør, i samråd med fagkyndige, en vurdering av vedlikeholdsbehovet.

Den enkelte seksjonseier plikter å sende skriftlig varsel til styret dersom de oppdager skader som sameiet er ansvarlig for å utbedre. Vi oppfordrer seksjonseierne til å benytte Vibbo eller styret sin e-post for å melde saker fortløpende. Styret vil gjøre en vurdering av skaden, vedlikeholdsansvar og utbedring i henhold til gjeldende vedtekter.

Forslag til vedtak

Styret tar ansvar for at boliger som er utsatt for svertesopp, får vasket huset før trevirket blir skadet. På enkelte boliger, som nr. 48, er det nødvendig å få vasket inneværende sesong – det blir for lenge å vente til 2028. Styret avklarer hvem som bør vaske på tunet og hvordan dette skal ordnes frem til 2028 – kan det gjøres privat eller skal det gå via styret? Hva med det økonomiske – hvem skal betale for vask som eventuelt må gjøres før 2028? Vi ber om at styret avklarer disse spørsmålene.

Sak 8

Plan for utvendig vedlikehold av bygningsmassen i sameiet

Forslag fremmet av:

Arild Thømt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er nå 10 år siden den eldste delen ble malt! Råteskader er allerede tilstede, bla. veranda kledning annen etasje, på enebolig type Kollen. Selv om fagmann har sagt at vedlikehold av den eldste delen i sameiet kan vente til 2028, så har vi allerede råteskader til stede! (jeg var med på befaringen høsten 2023)

Med og vente i 3 år til, så vil det allerede nå medføre ekstra kostnader for den enkelte i tillegg til maler jobben. Jeg mener styret bør se på vedlikeholdsplanen på nytt for og unngå ytterlige vedlikekostnader for den enkelte beboer!

Styrets innstilling

Styret vurderer fortløpende behovet for vedlikehold av bygningsmassen. Seksjonseiere plikter å melde skader eller vedlikeholdsbehov til styret, som vil gjøre vurderinger og iverksette tiltak ved behov.

Forslag til vedtak

Styret orienterer om saken.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 65 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ove Geir Sandnes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Lasse Mjølner
Styremedlem	Ove Geir Sandnes
Styremedlem	Maria Moulund

Styrets arbeid i tidsrommet mai 2024 – mai 2025

I løpet av det siste året har styret i sameiet vært aktivt og engasjert i å forbedre både sikkerhet og trivsel for beboerne. Med totalt syv styremøter siden forrige årsmøte, har styret jobbet målrettet med flere prosjekter og tiltak.

En av de viktigste tiltakene som er utført, er installasjonen av en hjertestarter, som er plassert strategisk for å sikre rask tilgang i nødsituasjoner. Videre har gjesteparkeringen blitt asfaltert, noe som forbedrer både tilgjengelighet og estetikk på området.

Kolstad Bygg har blitt engasjert for å utføre kritisk vedlikeholdsarbeid. Dette inkluderer å skape avstand mellom treverk og vått underlag ved å skjære bort asfalt rundt søyler, samt å fjerne åpne spalter mellom vinduene ved å fuge dem igjen. Dette tiltaket har vært nødvendig for enkelte boenheter for å forhindre fuktskader.

Styret har sørget for utskifting av halogenpærer med mer energieffektive alternativer, og har bestilt en fullstendig overgang til LED-lysarmatur fra Golden AS. Dette vil redusere energikostnadene, samt kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold.

Fra den første uken av mai 2025 har Fasvo overtatt ansvaret for gressklipping på fellesområdene. Arbeidet med å etablere et snødeponi og snuplass mellom byggene 50 og 48 er også påbegynt, hvilket vil forbedre vinterforholdene betydelig.

Styret har også sørget for merking av parkeringsplassen i samarbeid med Ze Bra, samt etablert tre nye fartsdumper gjennom Kamperhaug Asfalt for å øke trafikksikkerheten. Videre har styret begynt å undersøke muligheter for billigere byggforsikring, noe som kan gi økonomiske fordeler for sameiet i fremtiden.

En rammeavtale med Kolstad Bygg er inngått, som gir beboerne rabatterte priser på snekkerarbeid. Dette vil gjøre det enklere og mer kostnadseffektivt for beboerne å få utført ønskede arbeider.

Til slutt har styret fått klarhet i hvem som disponerer de to HC-parkeringsplassene ved postkassestativet ved gjesteparkeringen, og det er bekreftet at skiltingen er korrekt – nr. 2A og nr. 4A disponerer en hver.

Samlet sett har styret arbeidet proaktivt for å forbedre både sikkerhet, vedlikehold og økonomiske forhold for sameiet, og ser frem til å fortsette dette arbeidet i året som kommer.

FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 702 170, KUNDENR. 3694

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 007 272	819 132	998 000	972 500
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 007 272	819 167	998 000	972 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 319	-8 319	-8 400	-8 500
Styrehonorar	4	-59 000	-59 000	-59 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 000	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-94 910	-90 130	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-28 618	-23 719	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-126 324	-158 660	-100 000	-100 000
Forsikringer		-197 319	-172 278	-196 000	-235 000
Energi/fyring		-7 807	-8 009	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 600	-290 177	-290 000	-302 000
Andre driftskostnader	8	-71 019	-77 132	-84 900	-88 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-881 790	-894 423	-864 800	-930 500
DRIFTSRESULTAT		125 482	-75 256	133 200	42 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	23 919	14 768	0	0
Finanskostnader	10	-561	-7 495	-1 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 358	7 273	-1 000	0
ÅRSRESULTAT		148 840	-67 983	132 200	42 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		148 840	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-67 983		

FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 702 170, KUNDENR. 3694

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer		0	74 309
SUM ANLEGGSMIDLER		0	74 309
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 179	7 029
Forskuddsbetalte kostnader		24 102	22 581
Driftskonto OBOS-banken		159 080	409 115
Sparekonto OBOS-banken		410 231	42 449
Sparekonto OBOS-banken II		313 337	301 925
SUM OMLØPSMIDLER		911 929	783 099
SUM EIENDELER		911 929	857 408
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		903 186	754 346
SUM EGENKAPITAL		903 186	754 346
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	0	74 309
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	74 309
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 367	6 815
Leverandørgjeld		4 272	4 364
Påløpte renter		0	538
Påløpte avdrag		0	3 851
Annen kortsiktig gjeld	12	105	13 185
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 744	28 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		911 929	857 408
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 28.03.2025
Styret i Fjæråtnet Boligsameie

Lasse Mjølner/s/
Vedlegg 1

Maria Moulund/s/
10 av 17

Ove Geir Sandnes/s/

Årsregnskap.pdf

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	715 576
TV/Internett	290 160
Diverse	1 536
Individuelt lån maling	10 200
Avregning lån maling	-10 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 007 272

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 319
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 319

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 59 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 268
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-28 618

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 424
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 900
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-126 324

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Snørydding	-17 875
Gressklipping	-48 125
Andre fremmede tjenester	-850
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Bank- og kortgebyr	-2 669
Tap på fordringer,	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 019

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter bank	22 682
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	138
Andre renteinntekter	1 099
SUM FINANSINTEKTER	23 919

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-561
SUM FINANSKOSTNADER	-561

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-465 000
Nedbetalt tidligere	390 691
Nedbetalt i år	74 309
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger -105

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -105



Til årsmøtet i Fjæråttunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjæråttunet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 3694 Selskapsnavn: FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

VEDTEKTER

for

Fjæråttunet Boligsameie org. nr. 912 702 170

Vedtektene ble vedtatt på digitalt årsmøte oppstart 20.05.20, avsluttet 28.05.2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 01.01.20 og erstatter opprinnelige vedtekter av 07.03.2012. Endringer vedtatt digitalt årsmøte 28. april 2021 og fysisk årsmøte 24. mai 2022. Sist endret på årsmøte 9 mai 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Fjæråttunet Boligsameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.04.13

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 39 boligseksjoner på eiendommen gnr. 111 bnr. 11 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 1 tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Seksjonene 9,10,11 og 12 har et tilleggsareal ifølge tinglyst seksjoneringsbegjæring, på 3 m².

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Korttids utleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23.

BESKYTTET

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger eller heller og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonseiere i Lokaltunet 48 og Lokaltunet 34 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene vest for hver sin bruksenhet. Den midlertidige eneretten for Lokaltunet 48 og Lokaltunet 34 gjelder fra og med 01.07.2022 til 01.07.2052. Seksjonseiere i Lokaltunet 54, Lokaltunet 56 og Lokaltunet 58 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene nordøst for hver sin bruksenhet. Den midlertidige eneretten for Lokaltunet 54, Lokaltunet 56 og Lokaltunet 58 gjelder fra og med 01.07.2023 til 01.07.2053. Lokaltunet 50 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene nordvest og nordøst bruksenheter. Den midlertidige eneretten for Lokaltunet 50 gjelder fra og med 01.07.2024 til 01.07.2054. Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer er i henhold til eierseksjonsloven §25, 5. ledd. Den midlertidige eneretten skal ikke være til hinder for vedlikehold av tilgrensende fellesarealer.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Parkering er kun tillatt på de oppmerkede plassene.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 23. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjueto dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

28. mars 2012

FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE, FREDRIKSTAD.**GJELDENE HUSORDENSREGLER,**

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. Ved salg av seksjonen plikter seksjonseier å informere ny eier om nærværende regler.
2. Fellesarealer rundt seksjonene 9, 10, 11 og 12, som vist på underlag for seksjoneringsbegjæring, skal disponeres og vedlikeholdes av disse seksjonene i fellesskap.
3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som skal endelig vedtas påfølgende årsmøte.
4. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
5. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring innen området må skje med stor aktsomhet. Det skal nyttes lys og farten skal holdes under 15 km/t med hensyn til sikkerheten.
6. Sjøppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Kildesortering gjennomføres i h.h.t. instruks fra Fredrikstad Kommune. Avfallsdunker trilles frem til angitt oppsamlingspunkt til hver tømmesdag av hver seksjonseier. Dunkene trilles tilbake samme dag tømming er utført. Evt rengjøring av dunkene gjøres av den enkelte seksjonseier.
7. Kun klosettpapir må kastes i toalettene slik at private avløpsledninger ikke tilstoppes.
8. Utøvende musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
9. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligseksjonen. Seksjonen må ikke brukes slik at andre sjeneres.
Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av stereoanlegg i boligene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne.
Teppebanking på terrassene i 2. etg i nr 2 og 4 bør unngås. Tørring av tøy på terrassene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.
10. Beboerne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg på fellesanlegg.
11. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.
Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygget bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Gjennomlest og akseptert

Fredrikstad

_____, kjøper av seksjon nr.

Protokoll til årsmøte 2025 for FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 912702170

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 19:00, Manstad Vel.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Møteleder Siri Jordal Iversen foreslås som protokollfører og Rebekka May-Lene Helgesen som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Tillegg til vedtekter, punkt 5

Ved skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt, ønsker styret muligheten til å viderefakturere egenandel fra forsikringsselskapet til seksjonseier. Forslag er å legge til følgende punkt:

5. Vedliksholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 (12) Ved skader som ligger innenfor seksjonseierens vedlikeholdsplikt, vil seksjonseieren bli belastet for egenandel i hht. gjeldende forsikringsavtale.

Styrets innstilling

Styret innstiller på endring i vedtekter.

Forslag til vedtak:

Følgende punkt legges til vedtektene, punkt 5. 5-1 (12) Ved skader som ligger innenfor seksjonseierens vedlikeholdsplikt, vil seksjonseieren bli belastet for egenandel i hht. gjeldende forsikringsavtale.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

7. Vasketiltak

Fremmet av: Per Henrik Gusrud

Nå ser vi at vest-veggen og vindskiene på boligen vår (nr. 48) er sterkt angrepet av svertesopp. Det gjelder også flere boliger på tunet, spesielt nr. 44-48. Her mener vi vasketiltak bør iverksettes innværende sesong for å unngå skader på treverk.

Vi mener det er i alles interesse å opprettholde pene fasader på husene våre. Det gjør tunet mer attraktivt.

Fra årsmøtet 14. mai 2024 kan vi lese: «Styret har sammen med daglig leder i Haviken Bygg AS gått på befarings i sameiet for å få en profesjonell vurdering av vedlikeholdsbehovet. Det er oppdaget noen råteskader som må repareres, samt noe forbyggende vedlikehold som bør gjennomføres snarlig før råteskader oppstår. Endel av bygningsmassen må vaskes i år for å unngå skade på treverket.

Når dette er gjennomført kan den eldste bygningsmassen fint vente med maling til i 2028.

Den profesjonelle anbefalingen er at hele bygningsmassen vaskes og males i 2028 for å etablere lik vedlikeholdssyklus på alle boligene. Deretter er anbefalt syklus vask hvert 5. år og maling hvert 10. år.

Styret ønsker å følge denne anbefalingen. Dette er den enkleste og mest oversiktlige måten å følge opp og organisere vedlikeholdet i sameiet for fremtiden.»

Styrets innstilling

Ifølge vedtektene, punkt 5-2, skal sameiet holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Styret gjør, i samråd med fagkyndige, en vurdering av vedlikeholdsbehovet.

Den enkelte seksjonseier plikter å sende skriftlig varsel til styret dersom de oppdager skader som sameiet er ansvarlig for å utbedre. Vi oppfordrer seksjonseierne til å benytte Vibbo eller styret sin e-post for å melde saker fortløpende. Styret vil gjøre en vurdering av skaden, vedlikeholdsansvar og utbedring i henhold til gjeldende vedtekter.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter faglig bistand for vurdering av vedlikeholdsbehov og eventuelt kostnader samt kostnadsfordeling.

✓ Vedtatt.

8. Plan for utvendig vedlikehold av bygningsmassen i sameiet

Fremmet av: Arild Thømt

Det er nå 10 år siden den eldste delen ble malt! Råteskader er allerede tilstede, bla. veranda kledning annen etasje, på enebolig type Kollen. Selv om fagmann har sagt at vedlikehold av den eldste delen i sameiet kan vente til 2028, så har vi allerede råteskader til stede! (jeg var med på befaringen høsten 2023)

Med og vente i 3 år til, så vil det allerede nå medføre ekstra kostnader for den enkelte i tillegg til maler jobben. Jeg mener styret bør se på vedlikeholdsplanen på nytt for og unngå ytterlige vedlikekostnader for den enkelte beboer!

Styrets innstilling

Styret vurderer fortløpende behovet for vedlikehold av bygningsmassen. Seksjonseiere plikter å melde skader eller vedlikeholdsbehov til styret, som vil gjøre vurderinger og iverksette tiltak ved behov.

Forslag til vedtak:

Styret orienterer om saken.

✓ Vedtatt.

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 65 000

✓ Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ove Geir Sandnes

Følgende stilte til valg:

Ove Geir Sandnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stian Andre Johansen

Følgende stilte til valg:

Stian Andre Johansen

Protokollen signeres av:

Møteleder/protokollfører Siri Jordal Iversen/s/

Protokollvitne Rebekka May-Lene Helgesen/s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3694

FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. november kl. 09:00 og lukker 14. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3694>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer

Dersom du ønsker å avgi din stemme på papir, vennligst benytt vedlagte stemmeseddel og lever til styret innen 14. november kl. 09:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Maria Moulund og Ove Geir Sandnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912), og vil endres til Tell.

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte, innen 31.12.2025, ifølge sameiet sine vedtekter 10-2 Regnskap og revisjon:

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke borettslaget, men kan anses som en formalitet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at borettslaget bytter revisor til nytt selskap.

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Fjæråttunet Boligsameie fra 01.01.2026.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.11.25

Selskapsnummer: 3694 Selskapsnavn: FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Maria Moulund og Ove Geir Sandnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Valg av revisor

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Fjæråtunet Boligsameie fra 01.01.2026.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. mars 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 111 **Bruksnr.:** 11 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 28
Adresse: Lokaltunet 36, 1626 MANSTAD

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



OBOS BLOCK WATNE AS
Att.:Hans-Gunnar Skinstad
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/83844	4	ASTMEE	111/11	07.09.2023

Ferdigattest - Lokaltunet 1-58 - Nye boliger - Lokaltunet - Eiendom 111/11

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1111/23

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

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

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 06.09.2023. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 15.03.2012.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Lokaltunet, 1626 Manstad
Eiendom: 111/11//
Byggetiltak: 39 nye boenheter

Din rett til å klage

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Astrid Meek
overingeniør

Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305660

Saksnummer 2023/83844



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 11.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 111 **Bruksnr.:** 11 **Seksjonsnr.:** 28

Adresse: Lokaltunet 36, 1626 MANSTAD

Referanse: 30-0027/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

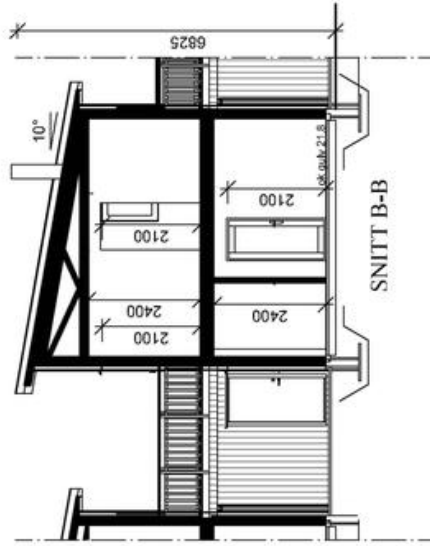
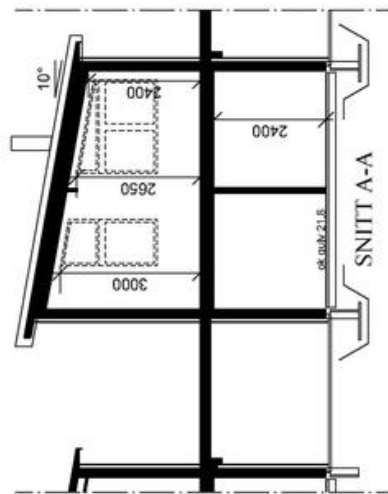
Vedlegg
1 vedlegg

[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.

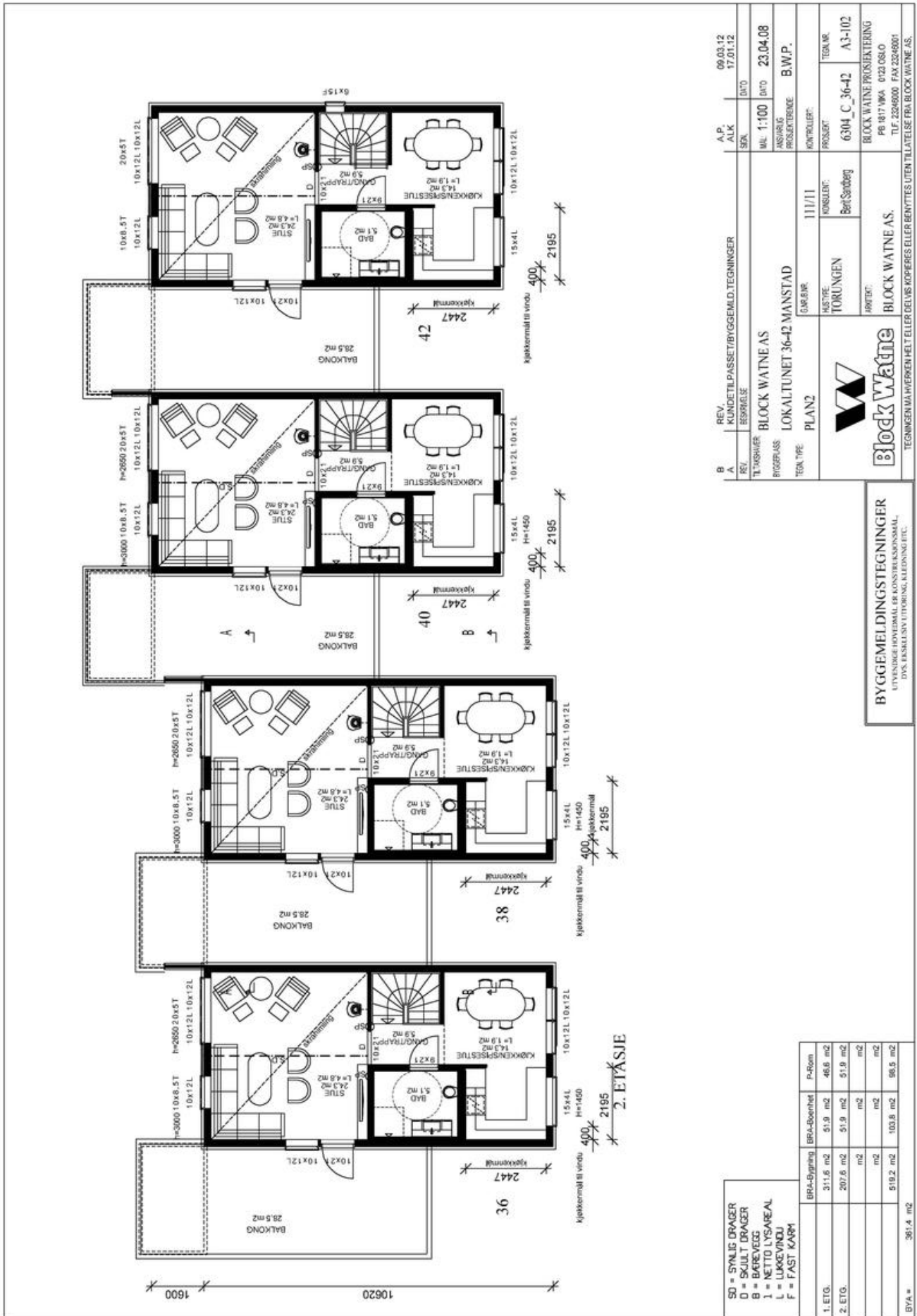
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



- PLANERT TERRENG
- - - NAVARENDE TERRENG
- ≡ SNØFANGER

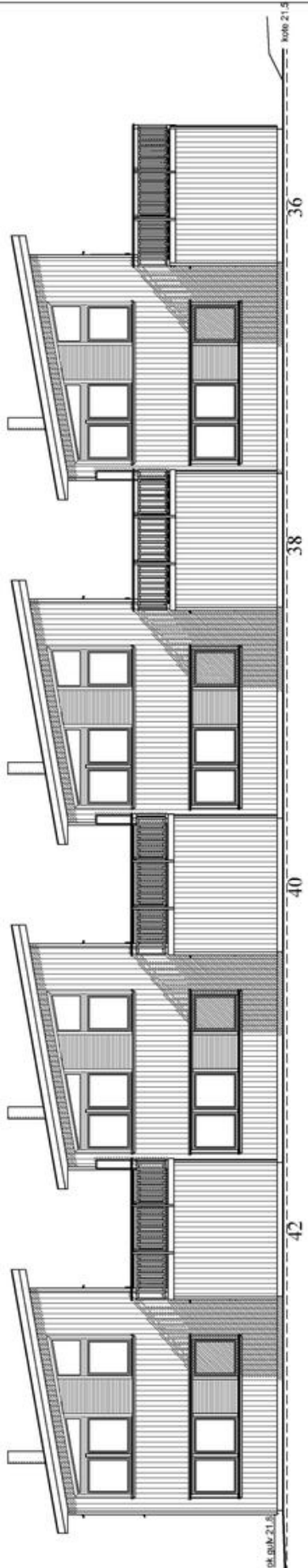
BYGGMELDINGSTEGNINGER

A	KUNDETILPASSET/BYGGMELD.TEGNINGER	ALK	17.01.12
REF.	ESKRIVELSE	SEN	DA/TO
TILSARVER	BLOCK WATNE AS	MÅL	1:100
BYGGEFLASS	LOKALTUNET 36-42 MANSTAD	DATE	24.04.08
TEGN. TITEL	SNITT	ANSVARLIG	B.W.P.
		PROSJEKT	
		PROSJEKT	6304_C_36-42
		TEGN. NR.	A3-100
		KONSULENT	Bent Sandberg
		ANSVARLIG	BLOCK WATNE PROSJEKTERING
		PRJ. 1817 VIKA	0723 OSLO
		TELF.	2246000 FAX 2246001
		ARTEK.	BLOCK WATNE AS.
			
<small>TEGNINGEN VÅR HVERKENHET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.</small>			

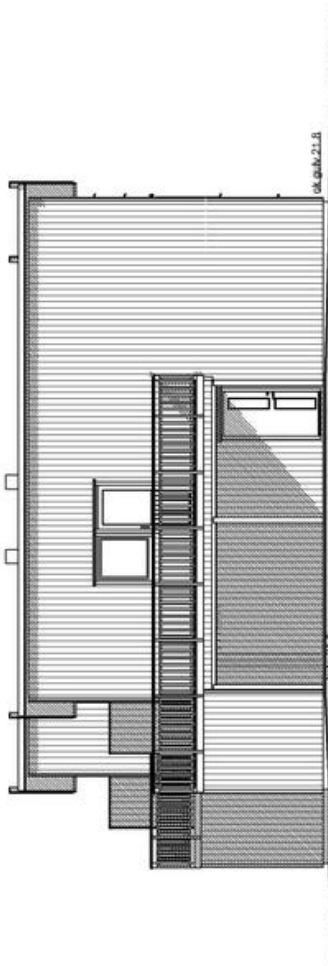


SD = SYNLIC DRAGER
 D = SKJULT DRAGER
 B = BAREVEGG
 1 = NETTO IYSAREAL
 L = LUKKENVINDU
 F = FAST KARM

	BRA-Bygging	BRA-Boorhet	P-Rom
1. ETOG.	311,6 m ²	51,9 m ²	46,6 m ²
2. ETOG.	207,6 m ²	51,9 m ²	51,9 m ²
	m ²	m ²	m ²
	519,2 m ²	103,8 m ²	98,5 m ²
BYA =	361,4 m ²		



FASADE MOT NORD-OST

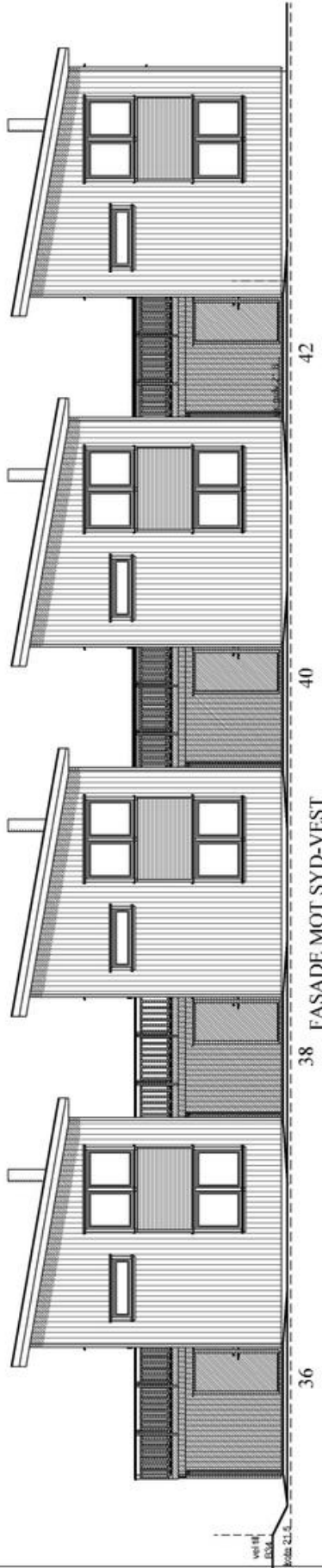


FASADE MOT NORD-VEST

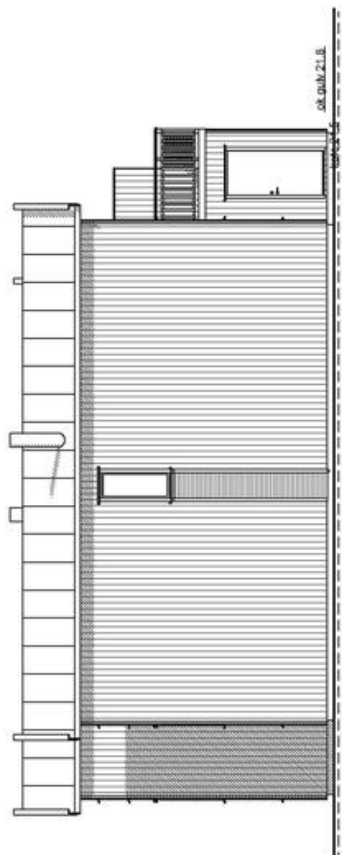
SPROSSER	PLANERT TERRENG	—
	NAVARENDE TERRENG	- - -
	SNØFANGER	≡≡≡
	VINDU	□
BÅRGANGSDØR	□	
BALKONDØR	□	
TERRASSE DØR	□	
HØVEDINGANGSDØR	□	

B		REV. KUNDETILPASSSET/BYGGEMELD.TEGNINGER	A.P. ALK	09.03.12
A	REV. BESKRIVELSE	BLOCK WATNE AS	SEN	17.01.12
TILSHYVER		BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO: 23.04.08
BYGGEFASSE		LOKALTUNET 36-42 MANSTAD	ANSVARIG PROSJEKTERENDE	B.W.P.
TEMA TYPE		FASADER	KONTROLLER:	
			PROSJEKT:	TEMA NR.
			6304_C_36-42	A3-103
			BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
			PG 1811 1964 0123 OSLO	
			TLF. 22490000 FAX 23249001	
			TEKNIKKEN MALVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



38 FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

SPROSSER	PLANERT TERRENG	
	NAVEBENDE TERRENG	
	SNØFANGER	
	VINDU	
	BÅRGANGSDØR BALKONDØR TERRASSEDØR HOVEDINGANGSDØR	

B	REV. KUNDETILPASSET/BYGGEMLD.TEGNINGER	A.P. ALK	09.03.12
A	REV. BESKRIVELSE	SEN	17.01.12
	TITELSHIFER	MÅL: 1:100	DATE: 23.04.08
	BYGGERIASE	ANSVARIG PROSJEKTERING	B.W.P.
	TEMA TYPE	GRUBER	KONTROLLER:
		11/1/11	PROSJEKT
		KONSULENT:	TEMA NR.
		Bent Sandberg	6304_C_36-42
		ARWITET:	A3-104
		BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING
			PR 1811 1964 0122 OSLO
			TLF. 22460000 FAX 23249001
			TEGNINGEN MÅ HVISSEKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

BYGGEMLDINGSTEGNINGER

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 111/11/0/28

Eierrepresentant: Stræte Kimberly

Regningsmottaker: Stræte Kimberly

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	111	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	11	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	107,3 m2		
Seksjonsnr	28				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300310024	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		103,8

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
STRÆTE KIMBERLY	Lokaltunet 36	1626 MANSTAD	1/2	Hjemmelshaver
LILLESTRAND MAGNUS B	Lokaltunet 36	1626 MANSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	1 625 700,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 5 202,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 2 598,00

kr 24 169,00



Eiendomsstatus, ordre 9043139

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 111	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Lokaltunet 36, 1626 MANSTAD		
Areal matrikkelenhet:	9428.300000000001 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare 510 - Hensyn landbruk
Reguleringsplaner: 596 Fjærå Vest	Vedtatt: 25.03.2010	Formål: 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 780 - Felles grøntareal 160 - Offentlig bebyggelse Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest596_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 09.03.2026



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Stræte Kimberly

Lokaltunet 36

1626 Manstad

Adresse: Lokaltunet 36 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 300310024
Eiendom: 111 / 11 / 0 / 28
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 30.11.2023
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 09.03.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Jan Markus
Lorentzen
Avtale nr: 31572

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	111	Bnr.:	11	Fnr.:		Snr.:	28
Adresse:		Lokaltunet 36					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 30.11.2023		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	<input type="checkbox"/>	
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist sjekket/feiing, dato: 30.11.2023	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Fjærå Vest, Onsøy, Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert : 08.10.2008
Dato for siste rev. av bestemmelsene : 23.11.2009
Dato for kommunestyrets godkjenning : 25.03.2010

§1. GENERELT

§1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Bygeområder:
 - Frittliggende småhusbebyggelse (B1-6)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (B7-10)
2. Landbruksområder
 - Område for jord- og skogbruk (JS1-3)
3. Offentlige trafikkområder:
 - Kjøreveg (V1-4)
 - Annen veggrunn (AV1-7)
 - Gang-/sykkelveg (GS1-3)
 - Fortau (F1-3)
 - Bussholdeplass (BH1-2)
4. Fareområde:
 - Høyspenningsanlegg/transformatorstasjon (T1)
6. Spesialområder:
 - Naturvernområde (NV1)
 - Frisiktsone
 - Bevaring av kulturminner (SBK1-2)
7. Fellesområder:
 - Felles avkjørsel (FA1)
 - Felles lekeplass (FL1)
 - Felles grøntanlegg (FG1-7)

§2. FELLESBESTEMMELSER

§2.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god terrengtilpassing, form, materialbehandling og fargesetting, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Materialbruk (herunder også takmaterialer) og fargebruk skal godkjennes av kommunen og må derfor inngå i byggesøknaden. Det tillates ikke reflekterende takmaterialer, herunder glassert takstein. Bebyggelsen skal plasseres så lavt som mulig i terrenget. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

§2.2 De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende terrengoverflate og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad (dvs minst mulig sprenging og fylling).

§2.3 Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

§2.4 Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§3.1 Krysset mellom V1 og V2, bussholdeplass BH1-2, fortau F1-2 og gang-/sykkelveg GS1-3 skal opparbeides som vist i planen før nye boliger tas i bruk.

§3.2 FL1 skal opparbeides som leke- og oppholdsareal for barn før nye boliger tas i bruk. For felt B10 skal interne fellesarealer være opparbeidet før nye boliger tas i bruk. Kommunen kan tillate at opparbeiding av fellesarealene skjer i takt med en etappevis utbygging.

§3.3 Utbygging av planområdet skal skje i henhold til Fredrikstad kommunes gjeldende boligbyggeprogram.

§3.4 Utbyggingsavtale for veg-, vann- og avløpsanlegg skal inngås med- og godkjennes av kommunen før arbeidet med dette igangsettes.

§3.5 Utbygger skal ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse som ligger nærmere Engelsvikenveiens senterlinje enn 100 meter dokumentere at de til enhver tid gjeldende støygrenser overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av tiltak inngår. Eventuelle tiltak skal iverksettes før brukstillatelse kan gis.

§4. BYGGEOMRÅDER

§4.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B1-6)

- a) Innenfor byggeområde B1-6 tillates oppført frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt BYA er 30 % inkludert bod, garasje, veranda og biloppstilling. Markterasser med høyde mindre enn 0,5 m og uten rekkverk/lévegg skal ikke regnes med i bebygd areal.
- b) Maks. tillatt gesimshøyde er 5,5 m og maks. tillatt mønehøyde 8,00 m. Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, møneretning, materialvalg, form og farge. Maks. tillatt mønehøyde for garasje/carport er 4,5 m målt ved bygningens høyeste gavlvegg. Maks. tillatt BYA for garasje/carport er 50m² per tomt. Garasje kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og ikke nærmere tomtegrense mot veg enn 5m. Kommunen kan tillate kortere avstand til veg dersom garasjen ligger parallelt med veien. Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke skal bygges samtidig.

§4.2 Konsentrert småhusbebyggelse (B7-10)

- a) Innenfor byggeområde B7-10 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Viste illustrasjonsplaner for områdene er ikke bindende, men veiledende.
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal er 40% BYA regnet for et helt felt samlet. For felt B10 skal felles park/lek fratrekkes beregningsgrunnlaget (er ikke vist i reguleringsplanen), mens dette ikke er et krav for feltene B7, B8 og B9 der lekearealet FL1 allerede er avsatt i reguleringsplanen. Garasje/carport og biloppstillingsplass inngår i bebygde arealer, likeså verandaer og balkonger. Terrasser som har maksimal høyde mindre enn 0,5 meter over terrenget eller krever mindre enn 0,5 meter høye fyllinger regnes ikke med i BYA.
- c) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde for delfelt B7, B9 og B10 er henholdsvis 8 meter og 5,5 meter. Tilsvarende maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde for delfelt B8 er henholdsvis 6 meter og 4 meter. Garasje/carport og utebod tillates oppført med maks. gesimshøyde 3 m og maks. mønehøyde 5 m og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Alle høyder er målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og ikke nærmere tomtegrense mot veg enn 5m. Kommunen kan tillate plassering av garasje nærmere enn 5 meter fra veg dersom garasjen legges parallelt med vegen og forholdene ellers ligger til rette for det. Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke skal bygges samtidig.
- d) Det stilles ikke krav om bebyggelsesplan for delfeltene B7-10. Forutsetningen er at det utarbeides en samlet situasjonsplan/landskapsplan for hvert enkelt delfelt som er bindende for hele feltet og som vedlegges byggesøknaden ved oppstart av disse. Planen skal vise interne vegger, interne lekearealer og andre grøntarealer, bebyggelsens plassering, eksisterende terrengnivå, planlagt terrengnivå og terreng og vegetasjon som planlegges

bevart. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller. Eventuelt gjerde eller annen innhegning mot vei skal også fremgå av planen.

- e) Innenfor området B7 skal det opparbeides en felles turveg som forbindelse mellom FL1 og V3.
- f) Innenfor området B10 skal det opparbeides minimum 1000 kvm nærlekeplass til bruk for mindre barn hvor bestemmelsenes §9.2 a), b) og c) skal gjelde. Innenfor området skal det opparbeides interne samlevegger med maks 2 tilknytningspunkter til hovedadkomst V2.

§5. LANDBRUKSOMRÅDER

§5.1 Område for jord- og skogbruk

JS1 skal videreføres som jord- og skogbruksområde. Området skal behandles med hensyn på miljøverdiene biologisk mangfold, landskap og friluftsliv på en slik måte at det ikke påføres vesentlig skade eller ulempe for disse.

§6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§6.1 Kjøreveg V1-3

Offentlige trafikkområder V1-3 skal opparbeides som vist i reguleringsplanen. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning for å redusere inngrep i terrenget.

§6.2 Byggeplan for V1, GS1-3, BH1-2 og krysset mellom V2 og fylkesveg 403 skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidene igangsettes.

§7. SPESIALOMRÅDER

§7.1 Spesialområde - Frisiktzone

I området mellom frisiktlinjer og felles avkjørsler/kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§7.2 Spesialområde - Naturvernområde

Innenfor område avsatt til formålet tillates ingen søknadspålytende eller meldepliktige tiltak og heller ingen inngrep som kan skade de naturlige forholdene på stedet.

§7.3 Spesialområde – Bevaring av kulturminner (SBK1-2)

Boplasser fra steinalder innenfor områdene SBK1-2 er automatisk fredet. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Nødvendig tynningshogst / vedlikehold av vegetasjon innenfor spesialområdene er tillatt. Rotvelt skal rapporteres til fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse derfra. Områdene SBK1-2 er underlagt kulturminneloven.

§8. FAREOMRÅDER

§8.1 Innenfor området T1 tillates oppført transformatorstasjon. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming med tilpasset materialbruk.

§9. FELLESOMRÅDER

§9.1 Felles avkjørsel (FA1)

Felles avkjørsel FA1 er felles for alle eiendommer innenfor B3 og de parseller innenfor område B7 som naturlig har adkomst fra denne.

§9.2 Felles lekeareal (FL1)

- a) Anlegg for lek skal være felles for alle beboere i planområdet.
- b) Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet, eller senere lovverk for dette.
- c) Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
- d) Før opparbeidelse av lekeplass igangsettes, må plan for dette være godkjent av kommunen.
- e) Trær med diameter over 15 cm målt i brysthøyde skal bevares i området FL1.
- f) Det skal opparbeides en ballbane på ca 20x30 meter innenfor området FL1. Ballbanens overflate skal ha maks overhøyde lavere enn kote 24.

§9.3 Felles grøntanlegg (FG1-7)

FG1-7 er felles for alle eiendommer innenfor planområdet.

- a) Felles grøntanlegg FG1-2 og FG7 skal ha et mest mulig naturlig preg med dominans av stedegne trær og busker som fungerer som landskapselement, skjerm mot eksponering og fysisk skille mot kulturlandskapet og/eller eksisterende nabobebyggelse. All vegetasjon i grøntområdet skal bevares i sin helhet.
- b) FG3-5 skal ha funksjon som turveger.
- c) Det tillates opparbeidet en enkel gruset sti med bredde inntil 2,5 meter gjennom FG6 som turvegforbindelse mot øst.

Per André Hansen landskapsarkitekter as
tlf 69 95 50 00, fax 69 95 50 01
e-post: post@lark.no

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lokaltunet 36, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 111/11/0/28

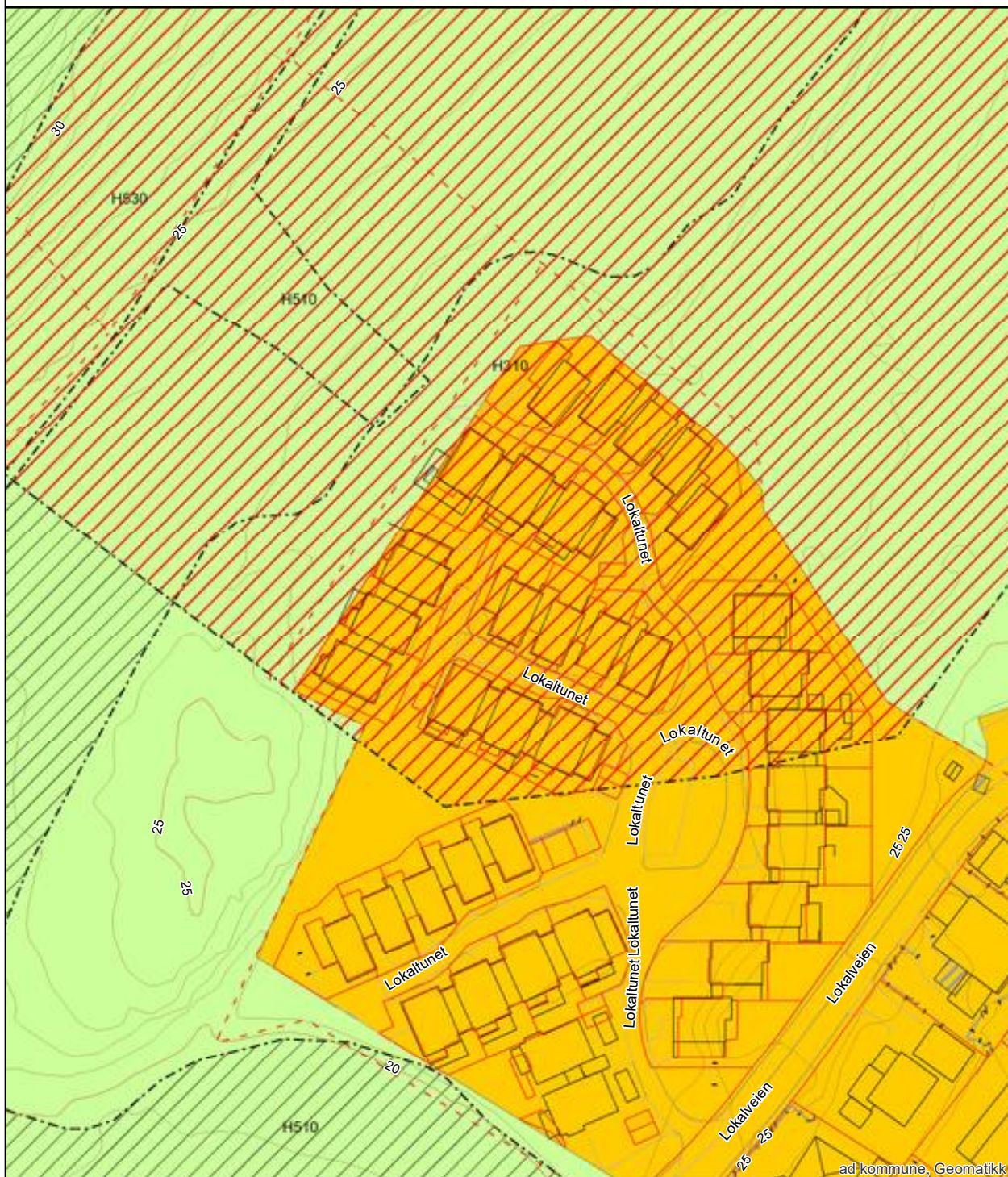
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-09



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lokaltunet 36, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 111/11/0/28

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-09



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtatt om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varetd om oppstart og kullingering med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Festsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 81/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	11.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	11.17.02.2020	AKHE
Egen godkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: EurofRS, zone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekt F48
Digitalt plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

FSL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

	BA	Bebbyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumsformål
	F	Fornesninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
	R	Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
	U	Utøppholdsanseal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	BS	Blågrønn struktur
	N	Naturområde
	T	Turdrag
	F	Fremråde
	P	Park
	K	Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

	F	Forsvaret
--	----------	-----------

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

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

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

	B	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende standsone
	F	Farled
	SM	Småbåthavn
	N	Naturområde
	F	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	HRS	Hensynssone ras- og skredfare
	HDF	Hensynssone formfare
	HSP	Hensynssone heyspeningsanlegg
	HMO	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

	KI	Krav vedrørende infrastruktur
--	-----------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	HSL	Hensynssone landbruk
	HSLV	Hensynssone friluftsliv
	HSLD	Hensynssone landskap
	HSLM	Hensynssone naturmiljø
	HSLK	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

	B1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	B2	Båndlegging etter lov om naturvern
	B3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

	K	Krav om felles planlegging
--	----------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Ps	S	Fr	Ps	S
	Tunnel	Ps	S	Tunnel	Ps	S
Fjernveg	---	---	---	---	---	---
Hovedveg	---	---	---	---	---	---
Samleveg	---	---	---	---	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Turveg/turdrag	---	---	---	---	---	---
Kollektivtrasé	---	---	---	---	---	---
Jernbane	---	---	---	---	---	---
Farled	---	---	---	---	---	---
Småbåthavn	---	---	---	---	---	---
Kollektivnutepunkt	○	○	○	○	○	○

JURIDISK LINJE

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



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industrilager		Røsteplass		Kulturminne(*)	
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk	
	Vegstenging av veg/avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen	
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde(på land)	
	Brukar		Offentlig undervisning(skoie, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag	
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzonsone	
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og massuttak	
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vassentlige terrenginngrep	
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift	
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL		Kai		Pesedyranlegg	
	Grensestein/reys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri	
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skoie, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg	
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		FRILUFTSRÅDER		Taubane	
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Park		Fornøyelsespark	
	Regulert tomtegrense		Almennyttig administrative bygg		Turveg		Område for vindkraft	
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER		Skillette		Annet spesialområde	
	Grense for restriksjonsomr.		Hotell med tilhørende anlegg		Anlegg for lek		FELLESOMRÅDER	
	Grense for bevaring		Beverting		Anlegg for idrett og sport		Felles avkjørsel	
	Bygg som skal beveres		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Lairplass		Felles adkomst(*)	
	Byggegrense		Garasjeanlegg		Annet friområde		Felles gangareal	
	Grense bygg/fjernes		Bensinstasjon		Friområde i sjø og vassdrag		Felles parkeringsplass	
	Byggelinje-grense		Annet byggeområde		Badeområde		Felles lekareal for barn	
	Tre		Område for jord-og skogbruk		Småbåthavn		Felles gårdplass	
	Støyskjerm		Område for jordbruk(*)		Regattabane		Felles areal for garasjer	
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område reindrift		Annet friområde i sjø og vassdrag		Felles gressareal	
	Reguleringsplan bestemmellesgrenser		Område reindrift		SPELALOMRÅDER		Annet fellesareal for flere eiendommer	
	Reguleringsplangrenser		Område reindrift		Privat vei		KOMBINERTE FORMÅL	
	Formålgrenser		Område reindrift		Privat parkering(*)		Bolig/Forretning	
	Jernbanelinjer		Område reindrift		Park(*)		Bolig/Forretning/Kontor	
	Jernbanelinje		Område reindrift		Parkbette i industristrek		Bolig/Kontor	
	Situasjonslinjer, jernbane		Område reindrift		Campingplass		Bolig/Offentlig	
	Eiendomsgrenser		Område reindrift		Friluftsområde(på land)		Forretning/Kontor	
	Måte grenser		Område reindrift		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Forretning/Kontor/Industri	
	Måte grenser		Område reindrift		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Forretning/Industri	
	Ikke-måte grenser		Område reindrift		Golfbane		Forretning/Kontor/Offentlig	
	Frihåndstegnede grenser		Område reindrift		Grav- og urnelund		Forretning/Offentlig	
	Kommunegrenser		Område reindrift		Privat småbåtanlegg(land)		Kontor/Industri	
	Reguleringsplan - bestemmelser		Område reindrift		Privat småbåtanlegg(sjø)		Kontor/Offentlig	
	Fareområde		Område reindrift		Område for anlegg i grunnan		Kontor/Bensinstasjon	
	Restriksjonsområde		Område reindrift		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Offentlig/Almennyttig	
	Bevaringsområde		Område reindrift		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		Vegserviceanlegg(Beverting/Bensinstasjon)	
	Fornøyelsesområde		Område reindrift		Kjøreveg		Annet kombinert formål	
	Rokkefelteområde		Område reindrift		Gate med fortau		Unyansert formål(kun for eldre planer)	
	Reguleringsplan - formal		Område reindrift		Annen vegg grunn		Reguleringsplaner	
	BYGGEOMRÅDER		Område reindrift		Gang-rykkelvei		Vannflater	
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Område reindrift		Sykkelvei		Vannflater	
	Frittliggende småhusbebyggelse		Område reindrift		Gangvei			Planmøss for reguleringsplaner under arbeid
	Konsentrert småhusbebyggelse		Område reindrift		Kjørbar gang-rykkelvei(*)		Anlegg for telekommunikasjon	
	Blokkbebyggelse		Område reindrift		Fortau(*)		evingsområde med tilhørende anlegg for forvaretsivilforsvar	
	Garasjer i boligområder		Område reindrift		Gateun		Område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass	
	Område for forretning		Område reindrift		Torg		Forts...	
	Område for kontor		Område reindrift		Forts...			

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lokaltunet 36, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 111/11/0/28

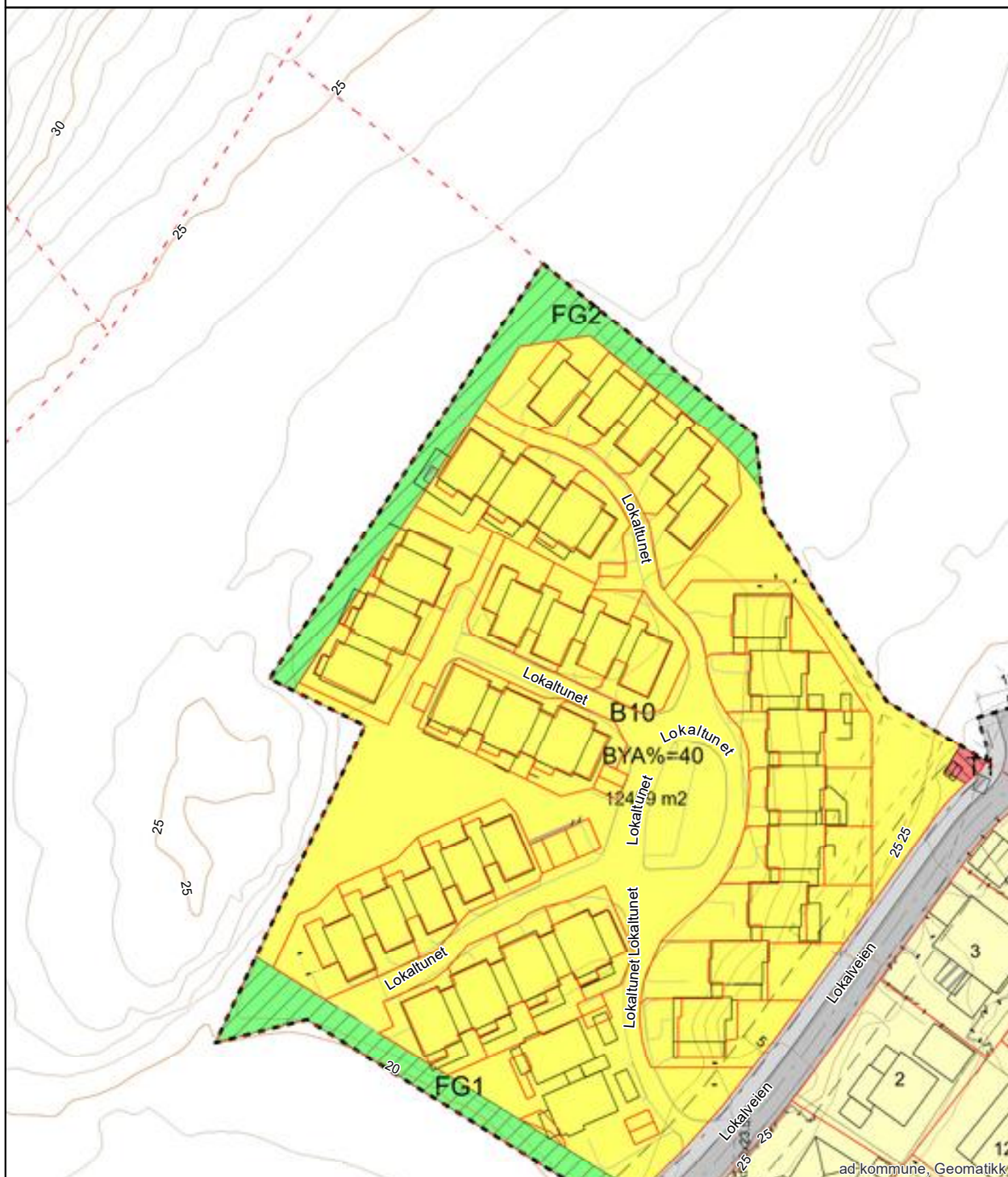
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-09



Planident: 596
Ikrafttredelsesdato: 25.3.2010
Plannavn: Fjæra Vest

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.



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

Eiendomsrapport for 111 / 11 / 0 / 28

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 NÆRHEITEN 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

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lokaltunet 36, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 111/11/0/28

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-09



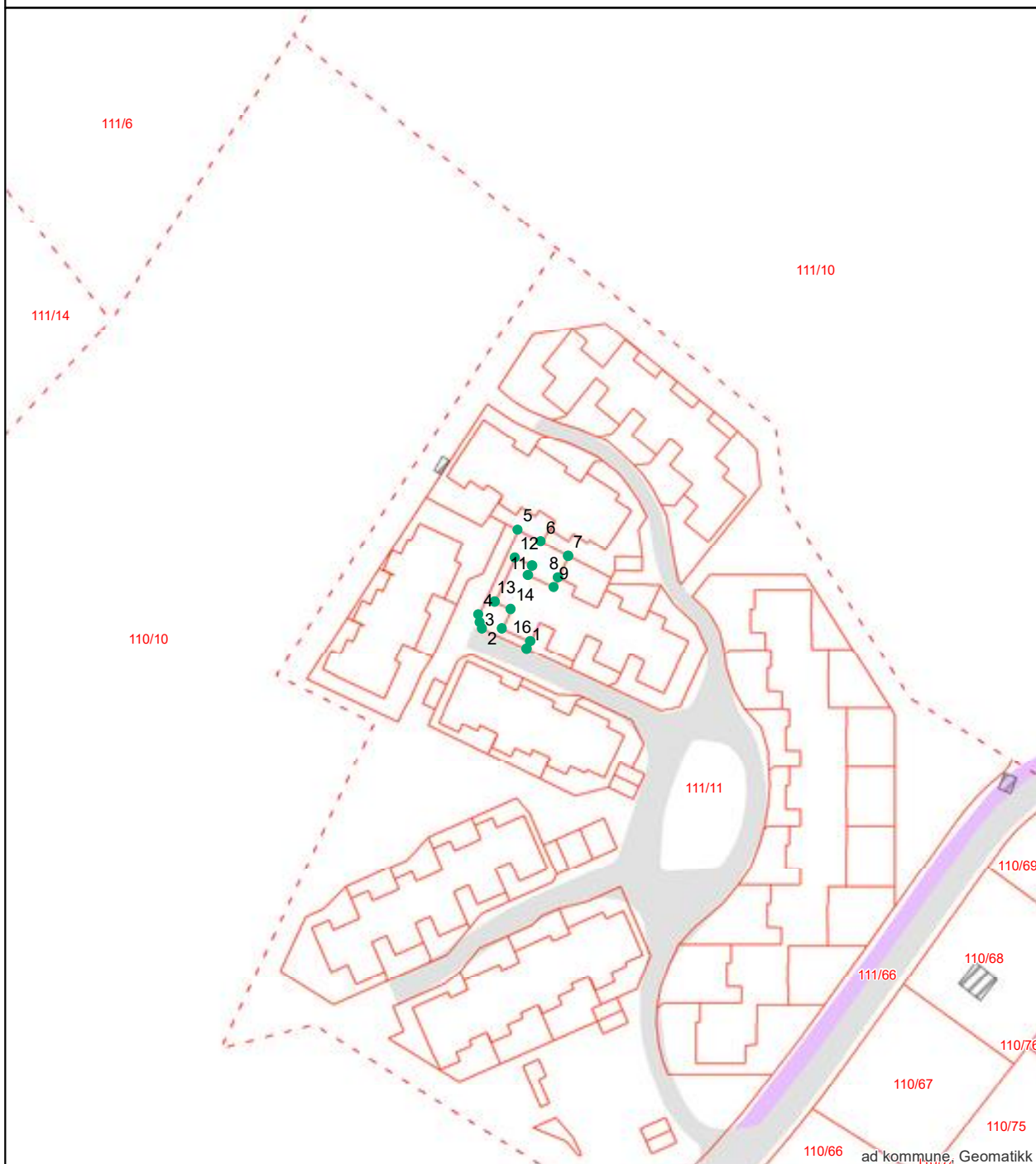
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 9.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvadr.):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
107.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571061.23855	601548.805108	Ikke spesifisert	8.94	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6571064.99136	601540.689275	Ikke spesifisert	1.13	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6571066.02315	601540.224827	Ikke spesifisert	1.52	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6571067.51627	601539.979632	Ikke spesifisert	17.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6571083.00528	601547.150901	Ikke spesifisert	4.78	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6571080.83017	601551.401363	Ikke spesifisert	5.66	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6571078.25373	601556.430638	Ikke spesifisert	4.42	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6571074.24195	601554.565122	Ikke spesifisert	1.95	Umerket		Beregnet	10	0
9	6571072.4735	601553.761449	Ikke spesifisert	5.24	Umerket		Beregnet	10	0
10	6571074.67336	601549.007011	Ikke spesifisert	1.94	Umerket		Beregnet	10	0
11	6571076.43365	601549.831491	Ikke spesifisert	3.5	Umerket		Beregnet	10	0
12	6571077.90324	601546.658248	Ikke spesifisert	8.83	Umerket		Beregnet	10	0
13	6571069.89234	601542.956179	Ikke spesifisert	3.25	Umerket		Beregnet	10	0
14	6571068.52332	601545.909609	Ikke spesifisert	3.9	Umerket		Beregnet	10	0
15	6571064.98373	601544.272401	Ikke spesifisert	5.69	Umerket		Beregnet	10	0
16	6571062.59994	601549.434804	Ikke spesifisert	1.5	Umerket		Beregnet	10	0

side: 1

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-111/11/0/28

Bruksnavn		Beregnet areal	107.3
Etablert dato	26.04.2013	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MAGNUS BUCKHOLM LILLESTRAND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
KIMBERLY STRÆTE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	23.04.2013	23.04.2013	2013/4776	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		107.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300310024	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300310024: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	103.8
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	103.8
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.03.2012	31.07.2012
IG - Igangsettingstillatelse	05.07.2012	31.07.2012
MB - Midlertidig brukstillatelse	23.03.2017	24.03.2017
FA - Ferdigattest	07.09.2023	12.09.2023
EB - Endre bygningsdata	12.09.2023	12.09.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	103.8	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	51.9	0.0	51.9	0.0
H02	0	51.9	0.0	51.9	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lokaltunet	36		1626 MANSTAD

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lokaltunet 36, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 111/11/0/28

Målestokk: 1:500
Leveransdato: 2026-03-09



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



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lokaltunet 36, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 111/11/0/28

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-09



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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst, 2024
kommunene



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>



Fortum Distribution AS

Boks 124
1713 Grålum
Fnr. NO 979 904 371

Ref 3086

Side 1 av 3

Doknr: 866723 Tinglyst: 17.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**AVTALE****OM****RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING,
DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
FRITTSTÅENDE NETTSTASJON**

Mellom Fortum Distribution AS (nedenfor kalt nettselskapet) og Block Watne AS som eier og hjemmelshaver av gnr 111 og bnr 11 i Fredrikstad kommune (nedenfor kalt grunneieren), er det inngått slik avtale om rettighetsreserv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr FNS10936 adresse: Engelsvikerveien 133 er vist på tegning nr 1, datert 19.04.12.

Nettstasjonens grunnflate er 6,5 m²

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i "Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg"

1. NETTSELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER**1.1. Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse**

Grunneieren gir herved nettselskapet stedsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

Nettselskapet foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for, og godkjent av bygningsmyndighetene.

Nettselskapet utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

1.2 Transport og ferdse

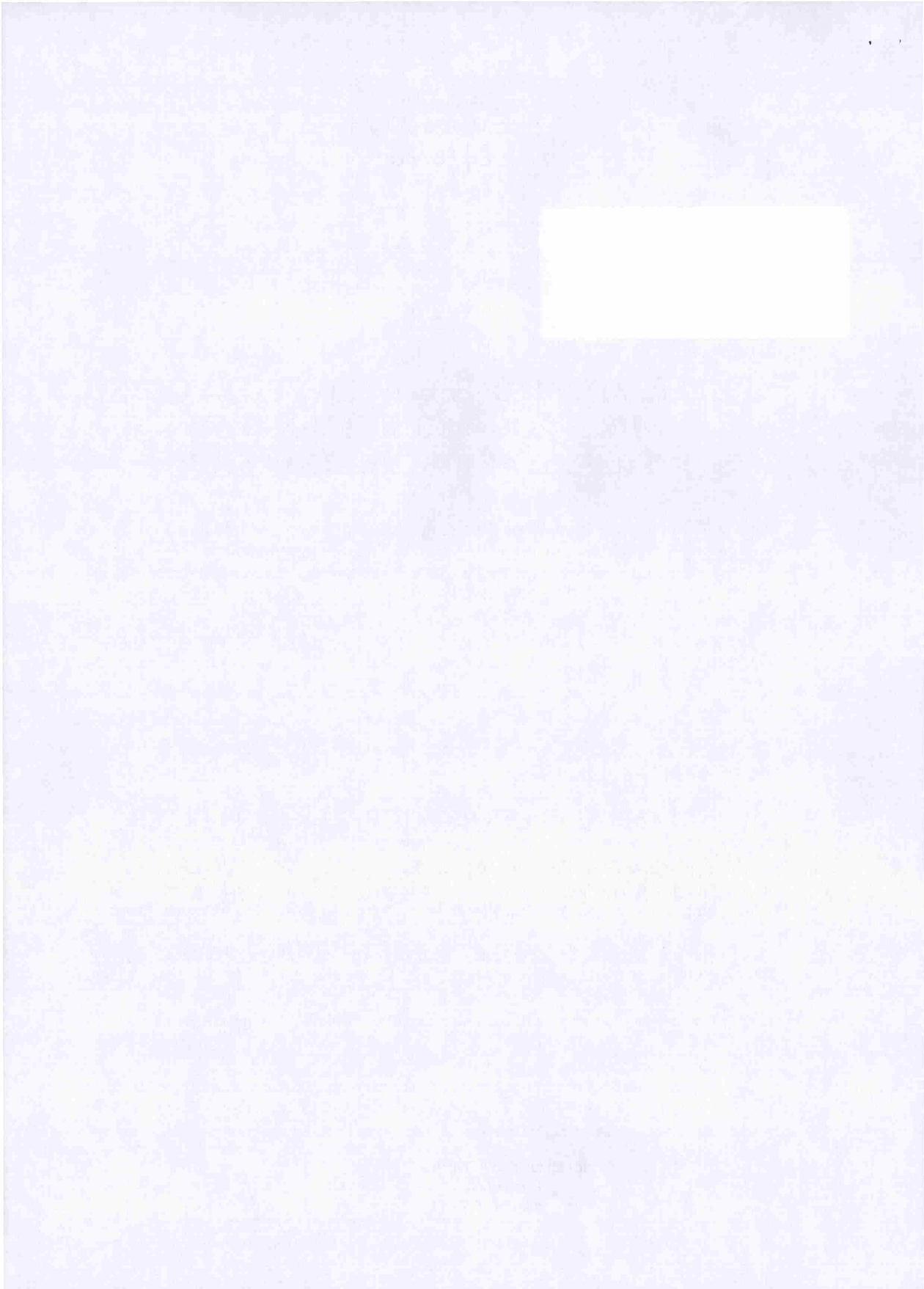
Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.

for BLOCK WATNE AS

Lars Nilsen
968 757 954

Grunneier

Fortum Distribution AS



Side 2 av 3

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport eller ferdsel er nettselskapets ansvar å rette opp.

1.3 Opprydding

Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Nettselskapet har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget**

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg, f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

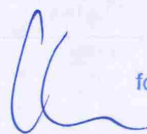
2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis nettselskapets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneier kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av nettselskapet.

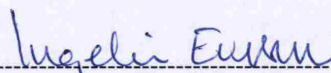
3. ERSTATNING**3.1 Nettselskapets erstatningsplikt**

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

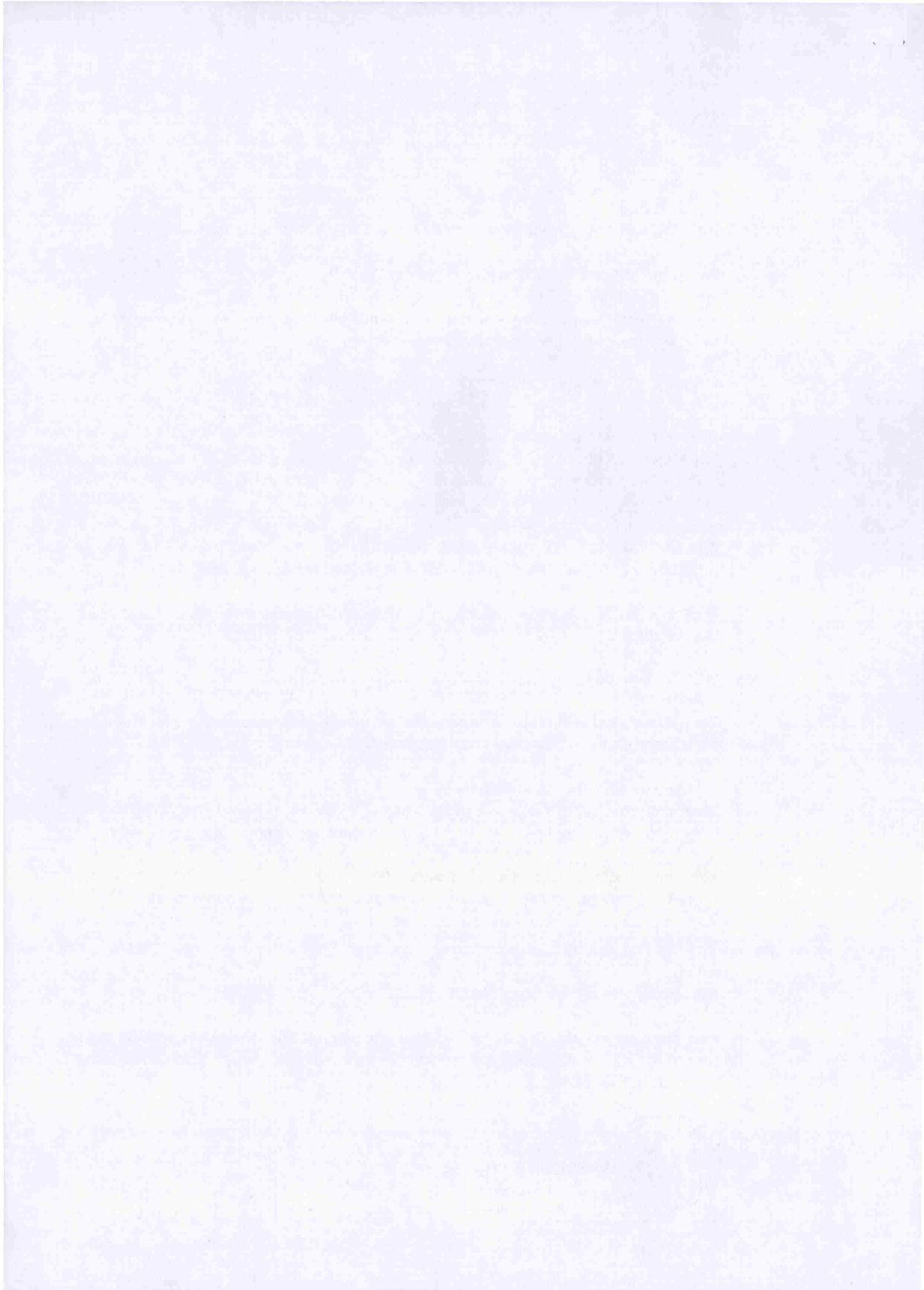


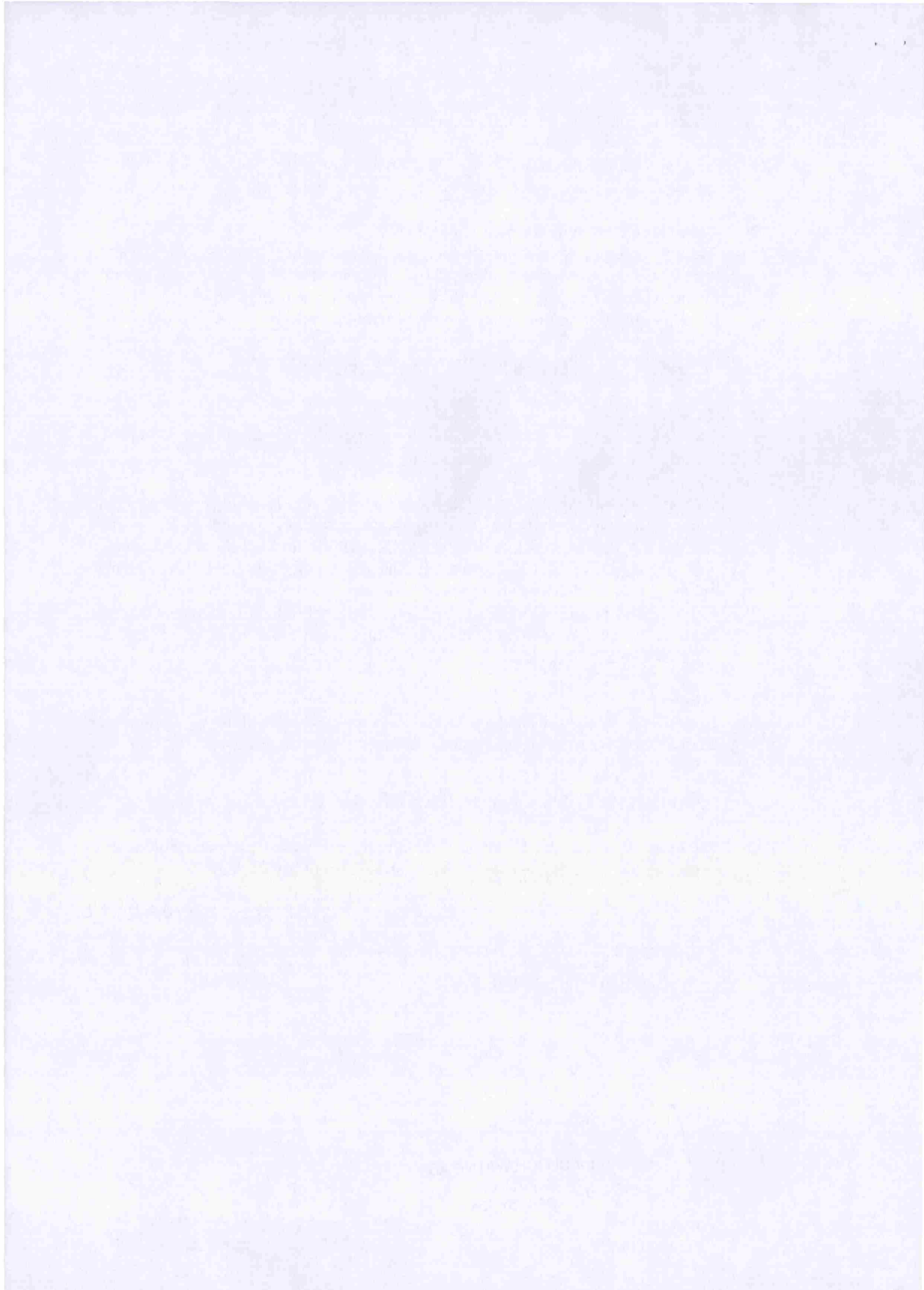
for BLOCK WATNE AS
Lars Nilsen
968 757 954

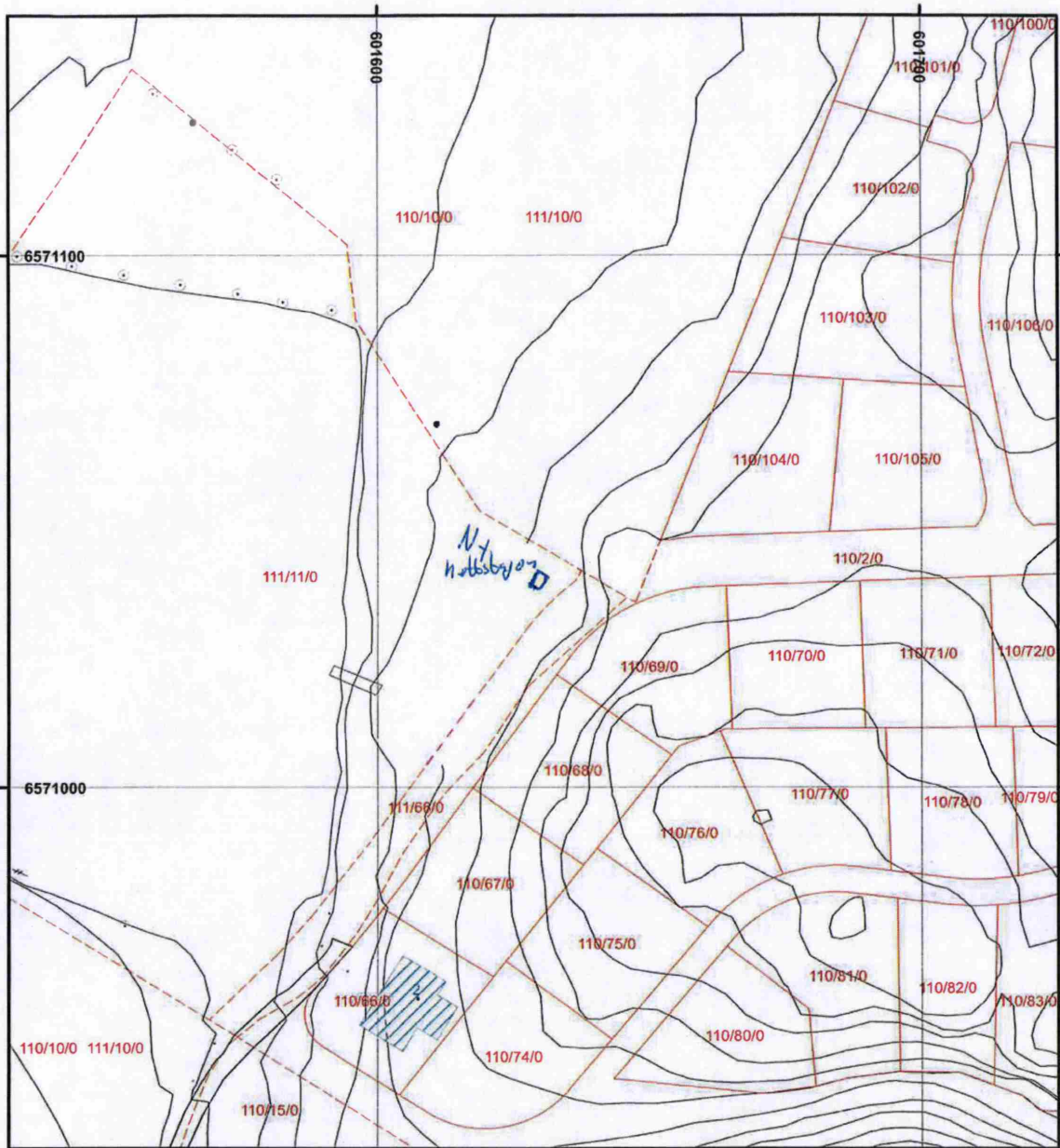
Grunneier



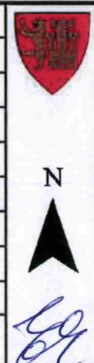
Fortum Distribution AS

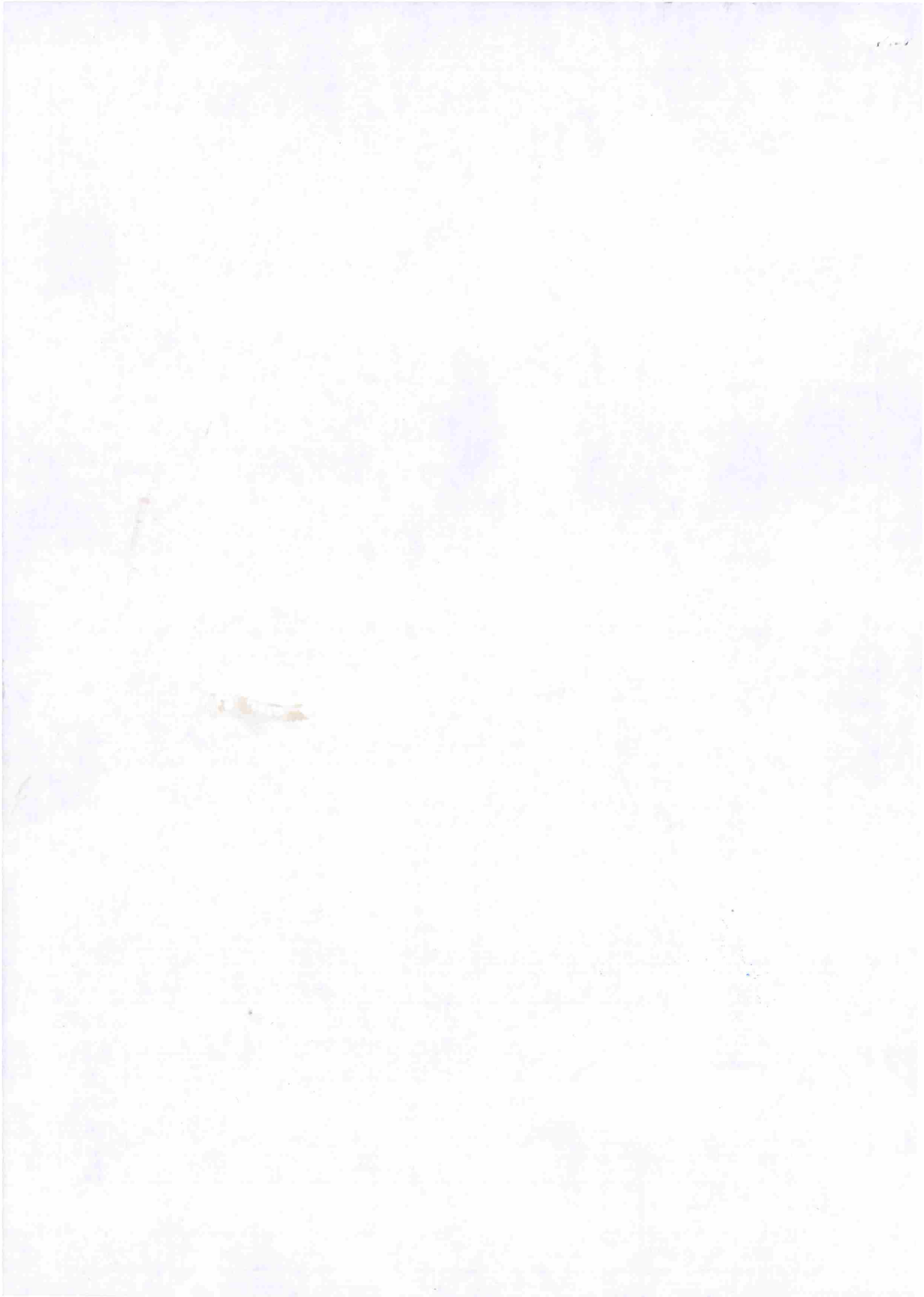






SITUASJONSKART		FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Gnr: 111	Bnr: 11	Fnr:	Snr:
Adresse: ENGELSVIKENVEIEN 133		Målt grense	Dato: 19.04.12
Areal: IKKE OPPMÅLT		Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Sign: 7.)
Målestokk: 1:1000		Konstruert grense	Vannledning
Planinformasjon: 596 Fjærå Vest 25.03.2010		Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Overvannsledning
Formål: 112 - Konsentrert småhusbebyggelse		Krokert grense	Spillvannsledning
		Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Avløp felles
			Drensledning





**Erklæring om vann- og avløpsanlegg på
gnr 111 bnr 11 i Fredrikstad kommune****1. Felles vann og avløpsanlegg på gnr 111 bnr 11 i Fredrikstad.**

De som til enhver tid eier gnr 110 bnr 10 har rett til å benytte det vann og avløpsanlegg som ligger på gnr 111 bnr 11 i trase markert på kart bilag 1, sammen med de som til enhver tid eier gnr 111 bnr 11. Denne rett gjelder oppad begrenset til 25 boenheter på gnr 110 bnr 10.

Eiere av eiendommen gnr 110 bnr 10 skal delta i drift og vedlikehold av ovennevnte felles vann og avløpsanlegg sammen med eierne av gnr 111 bnr 11.

2. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Drift og vedlikehold av ovennevnte vann og avløpsanlegg jf. punkt 1 skal for den del av traseen som er markert med gult fordeles forholdsmessig på eierne av boliger på gnr 111 bnr 11 og gnr 110 bnr 10. Drift og vedlikehold av ovennevnte vann og avløpsanlegg jf. punkt 1 skal for den del av traseen som er markert med rødt dekkes kun av eierne av gnr 110 bnr 10.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 111 bnr 11 og gnr 110 bnr 10 i Fredrikstad kommune.

Dato 3/2-2012.

x Lina H. Flobergseter

x Harald Hognussen

x Jene Bekkevold

Lervik Idrettsforening org. nr. 971 253 584

Hjemmelshaver til gnr 111 bnr 11 i Fredrikstad

Jan H. Edvardsen

Jan Håkon Edvardsen fir. 170956

Hjemmelshaver til gnr 110 bnr 10 i Fredrikstad

RETT KOPI

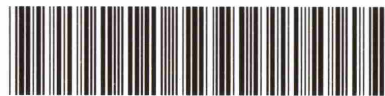
Kare Margrethe Rime 09.05.12

Advokat KAREN MARGRETHE RIME

Akersgt. 8, 0158 Oslo

Tlf. 23 00 34 00

Fax 23 00 34 01

Doknr: 371585 Tinglyst: 11.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Jeg samtykker herved i at erklæringen
tinglyses på gnr. 111, bnr. 11 i Fredrikstad kommune.

Oslo, 09.05.2012

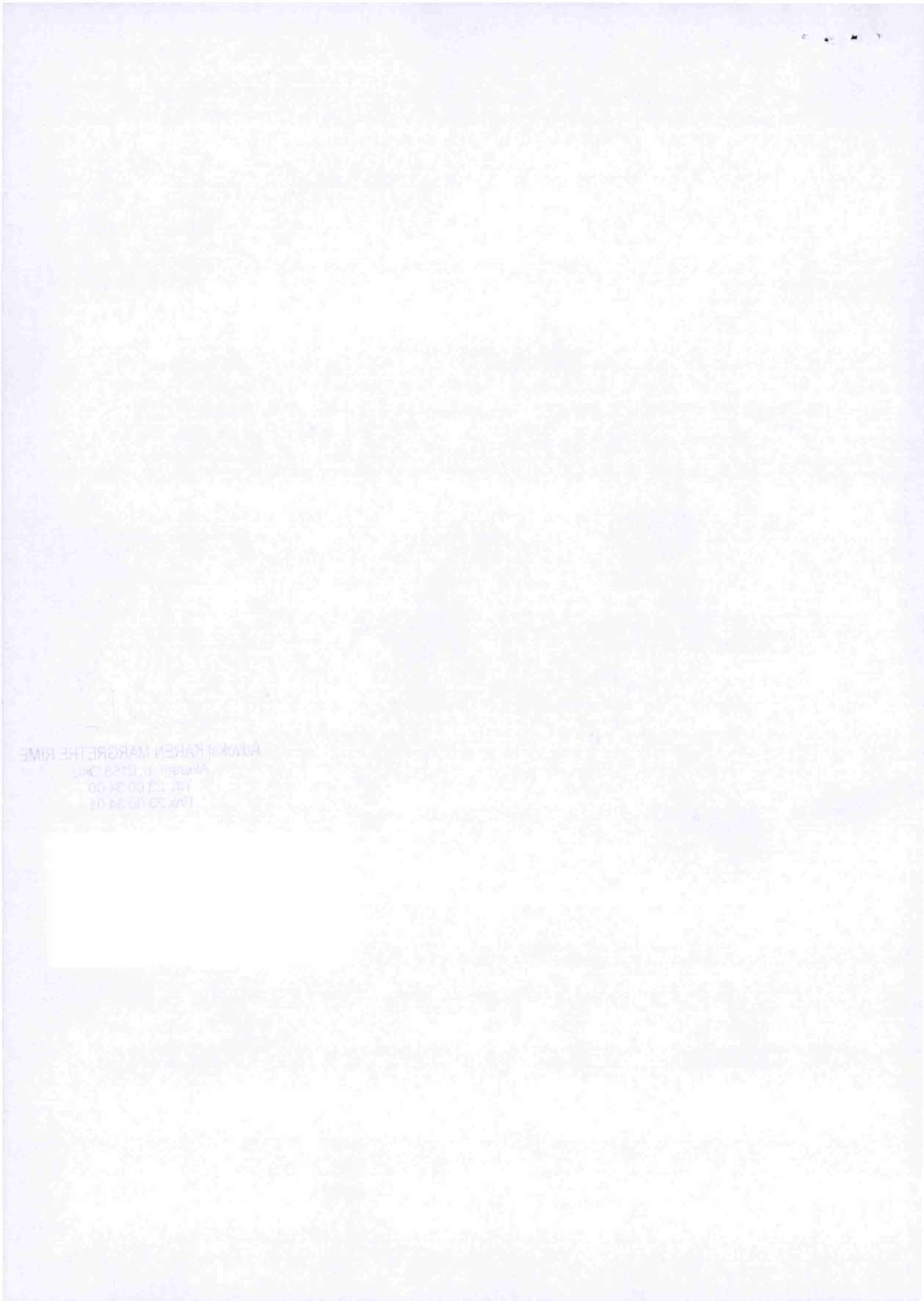
Kare Margrethe Rime

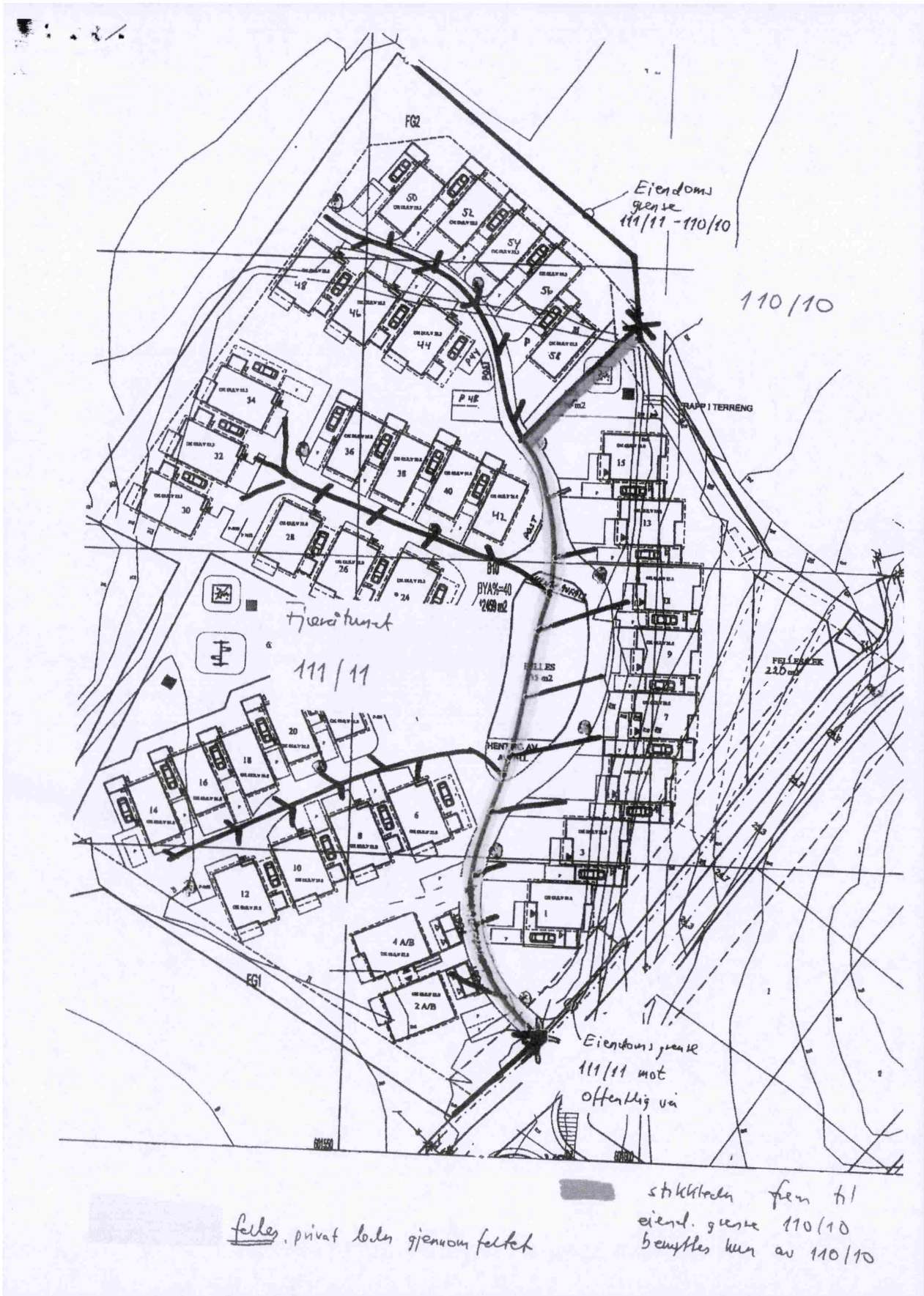
Advokat KAREN MARGRETHE RIME

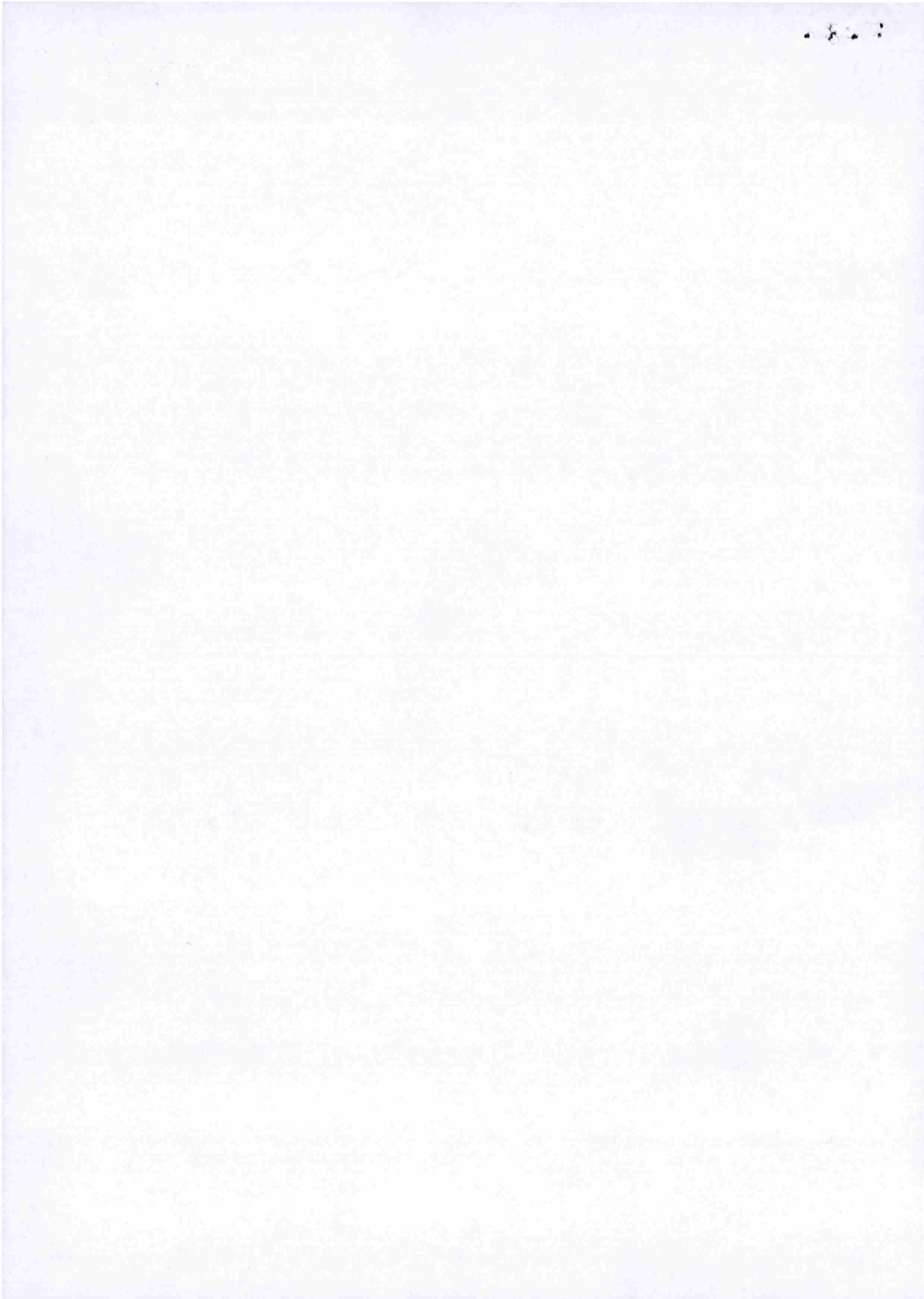
Akersgt. 8, 0158 Oslo

Tlf. 23 00 34 00

Fax 23 00 34 01







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



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

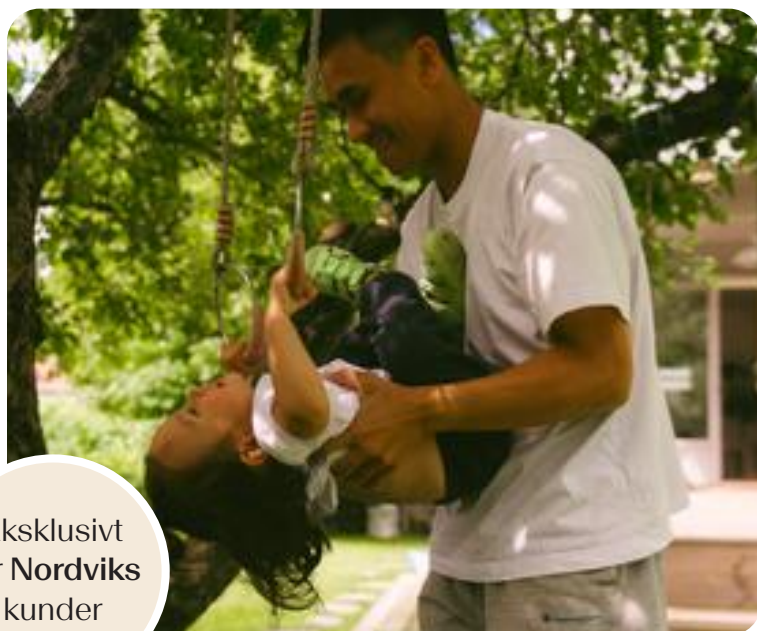
For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

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



Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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 avhendning av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Lokaltunet 36 1626 MANSTAD
Matrikkel: Gnr 111, bnr 11, snr 28 (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



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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Steffen Eng Johansen

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
st.johansen@nordvikbolig.no
997 70 744