

Olaf M.Holwechs gate 4



Velkommen til

Olaf M.Holwechs gate 4



Salgsoppgaven produsert 21. januar 2026

Fredrikstad sentrum

Moderne selveier fra 2019 med heisadkomst - Varmtvann inkl. - Felles takterrasse - Sentralt ved Nygaardsplassen

Prisantydning	2 900 000,-
Omkostninger	73 880,-
Totalpris	2 973 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 103,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	38 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019

Ansvarlig megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no




KICKS
KICKS
KICKS



Kort fortalt

Velkommen til Olaf M. Holwechs gate 4 – en moderne selveierleilighet fra 2019 med sjelden attraktiv beliggenhet i hjertet av Fredrikstad sentrum. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har adkomst via heis. Boligen holder en gjennomgående moderne standard med kjøkken og bad fra byggeår, balansert ventilasjon og felles varmtvann. Her bor du med umiddelbar nærhet til Nygaardsplassen – et prisbelønt og stemningsfullt byrom med kaféer, restauranter og urbant byliv. Et perfekt valg for deg som ønsker en lettstelt og komfortabel bolig i sentrum.

Høydepunkter:

- Heis
- Moderne standard
- Ekstern bod i kjeller på 3 kvm
- Felles takterrasse
- Kort vei til gågaten, elvepromenaden, kulturtilbud, treningssentre og kollektivtransport.

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

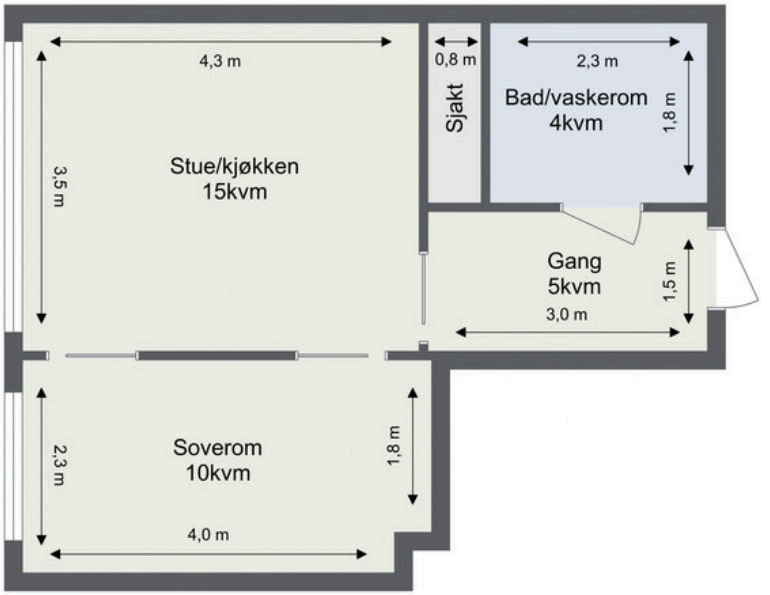
BRA-i:	35 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	38 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Gang, bad, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 35 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

Olaf M.Holwechs gate 4, Fredrikstad
2.etasje - Snr: 8



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










BOSCH


BOSCH
100 days
right of return






KICKS






BETONGBYGG




VERSTEKTORVET




V.DAN JACOBSEN




PINCHO NATION
PINCHO NATION




KICKS
KICKS
KICKS
P
P
over 4 time

Informasjon

Olaf M.Holwechs gate 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0630/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300, bnr 920, snr 8 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Alija Sjekirica

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
72 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
86 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 973 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 986 580,- (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
2019

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Gang, bad, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 35 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

På tegningene fremkommer det en sjakt mellom bad og kjøkken, med inntegnet inspeksjonsluke. Arealet til sjakten er ikke medregnet i totalt BRA-i, da sjakten vurderes som felles for deler av bebyggelsen og benyttes til rørføringer

Innhold

2.etasje, 35 kvm BRA-I: Gang, bad, stue, kjøkken og soverom.
Leiligheten disponerer én bod i kjeller (nr. A22) på ca. 3 kvm.

Entré
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en innbydende entré med garderobeskap som gir god plass til sko og yttertøy.

Stue
Lys stue med åpen løsning mellom stue og kjøkken og god plass til både sofagruppe og spisebord. Pene overflater bestående av laminatgulv og veggflater malt i tidsriktig farge. Stuen har store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære.

Kjøkken
Pen og stilren kjøkkeninnredning fra 2019 med over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med ventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Bad
Delikat og moderne bad fra 2019 bestående av flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte plater i himlingen. Innredningen består av servant med skap og speil. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, dusj med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet.

Soverom
Leilighetens soverom er av god størrelse med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende soveromsmøblement.

Standard

Innvendige overflater:
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt og takplater på bad
Gulv: Laminat og fliser på bad

Kjøkken:
Hvitt kjøkken fra 2019, type er ukjent. Malte slette vegger, malt slett himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg. Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

Våtrom:
Det opplyses om at badet er fra 2019 og er en prefabrikkert modul. Fliser på vegger og takplater i tak. Badet har servantinnredning med skaper og speil, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusj rett på flis med glassdører.

Avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft. Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj. Membranen er fra 2019. Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring.

Tekniske installasjoner:
- Felles varmtvann for bebyggelsen.
- Balansert ventilasjon.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Anlegget er skjult og det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.
- Varme via panelovner. Varmekabler på bad.
- VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i himling på bad, avløp og sluker i plast.
- Lekkasjesikring er montert på kjøkken.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør
Tilstandsvurdering: -Vegghengt toalett på badet har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje og krav til dokumentasjon. Dokumentasjon må innhentes

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder
Beskrivelse: Felles varmtvann for bebyggelsen, ingen bereder i leiligheten.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Firmanavn: Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS Referansenummer: RE6052
Beskrivelse: Tilstandsrapport i forbindelse med opprinnelig salg av leiligheten - befaringsdato 07.03.2024, rapportdato 10.03.2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Firmanavn: Vet ikke når målingen er foretatt, men regner med at den ble foretatt ved befaring den 07.03.2024.

Beskrivelse: Oppgitt tilstandsrapport og salgsoppgave.

Kommentar fra selger: Jeg har aldri selv bodd i leiligheten. Den har vært leid ut.

Bygningssakkyndig
Din Boligbistand AS

Byggemåte
Bygningen er oppført i 2019.

Bebyggelsen er et kombinert næring- og boligbygg som er fordelt på 4 og 6 etasjer med kjeller. På bakkeplan er det næringslokaler, leiligheter fra 2 etasje og oppover. Bygningsmassen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og stål. Utvendig er fasader er forblendet med teglstein og taket er tekket med papp eller lignende. Den aktuelle leiligheten ligger i 2.etasje og har adkomst via heis eller felles trappeoppgang.

Vinduer og dører:
Vinduer med 3-lags glass i PVC. Vinduer er av type fastkarm og 2-veis åpning med luftestilling og det registreres datostempling fra 2018. Ytterdør i brannklasse EI30.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
"Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger."

Energi og oppvarming

Energimerking
B - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten har vært leid ut.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 103,- pr. mnd.
Inkluderer: - Totalbeløp felleskostnader: 3 103 kr pr. md.
- Felleskostnader: 2 522 kr pr. md.
- Felleskostnader flat fordeling: 212 kr pr. md.
- Altibox Flex S (Viken Fiber): 369 kr pr. md.
- Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold av tomteområdet, utgifter til forretningsfører, regnskap og revisor, forsikringspremie på bygningsmassen, samt utgifter til utvendig vedlikehold som ikke allerede er fordelt mellom nærings- og boligdelen, eller dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kommunale avgifter

Kommunale utgifter knyttet til boligseksjonene faktureres direkte til den enkelte boligeier fra Fredrikstad kommune. I den grad sameiet (eller næringsseksjonens eier) faktureres for dette i en samlefaktura fra kommunen, fordeles utgiftene i henhold til oppsettet fra kommunen, eventuelt etter sameiebrøken dersom kravet fra kommunen ikke identifiserer fordelingen mellom næring og de enkelte boligene.

Eiendomsskatt

Kr 4 662,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 682 838,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 731 350,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nygaardsplassen, orgnr. 925959235

Om sameiet

Sameiet Nygaardsplassen ligger i Fredrikstad kommune og har

organisasjonsnummer 925 959 235. Sameiet består av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Forretningsfører er Solibo Fredrikstad AS. Selskapet har en hjemmeside på https://home.solibo.no/hp/nygaardsplassen.

Pågående saker:
- Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører.
- Styret ønsker å informere om at eierne av de usolgte boligseksjonene arbeider med å selge de resterende enhetene, med mål om at alle boligseksjoner skal bli bebodd. Per mai 2025 er det 16 boligseksjoner som ikke er solgt.

Forretningsfører

Solibo AS

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Sameiet har pt. ingen lån. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024.

Årsresultat for 2024: overskudd (166 491,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikehold
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og sluk, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Terrasser, veranda og lignende som hører til den enkelte seksjon, eller som tilleggsdel til slik, omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.
Dører i bruksenheten, og innvendig vedlikehold av vinduer er den enkelte sameiers ansvar.
Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dyrehold

Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS

34318665
Polisenr. 34318665

Fremtind

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 197 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet ved Nygaardsplassen - midt i Fredrikstads mest urbane bymiljø

Boligen har en sjelden attraktiv beliggenhet i hjertet av Fredrikstad sentrum, med umiddelbar nærhet til Nygaardsplassen, en av byens mest spennende og prisbelønte byutviklingsprosjekter. Området, som i 2019 ble forvandlet fra et tidligere bortgjemt byrom til et levende og stemningsfullt torg, fremstår i dag som en urban piazza med internasjonalt preg.

Nygaardsplassen er omgitt av moderne teglsteinsbebyggelse med gjennomtenkte smug og passasjer, og byr på et rikt utvalg av restauranter, caféer, barer og nisjebutikker. Her kombineres pulserende byliv med intime uterom, og området har høstet stor anerkjennelse for arkitektur, design og det som omtales som fremragende byreparasjon – med referanser til kjente bydeler som Brooklyn i New York.

Fra boligen er det kort vei til gågaten, elvepromenaden, kulturtilbud, treningssentre og kollektivtransport. Samtidig gir beliggenheten enkel tilgang til grønne områder og rekreasjon langs Glomma. Dette er et område som oppleves som noe helt unikt – ikke bare i Fredrikstad, men også i norsk sammenheng.

En ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, urbant og moderne – i et område som har gjort Fredrikstadfolk stolte av byen sin.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.01.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig, forretning, kontor

Eiendommen følger reguleringsplan 1015 Nygaardsplassen. Dette er en detaljreguleringsplan som regulerer eiendommen til formålene forretninger, bolig, forretning, kontor og gate med fortau.. 08.09.2011

Eiendommen følger Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, vedtatt 15.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål.

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

Eiendommen berøres av hensynssoner i kommuneplanen for ras- og skredfare (H310), flomfare (H320) og kulturmiljø (H570). I reguleringsplanen er deler av eiendommen omfattet av hensynssone for bevaring av verneverdig bebyggelse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/300/920/8:
09.10.1933 - Dokumentnr: 920002 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: FR.STAD EL.VERK
Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2005 - Dokumentnr: 4310 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:891
Rett til grunn under gatenivå
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2017 - Dokumentnr: 561918 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541
Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2017 - Dokumentnr: 561918 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541
Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2017 - Dokumentnr: 561918 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541
Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2018 - Dokumentnr: 543816 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Fredrikstad Fjernvarme AS
Org.nr: 981 666 577
Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg.
Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2024 - Dokumentnr: 1854267 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:897
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:899
Bestemmelse om renovasjonsanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2024 - Dokumentnr: 1879830 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:897
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:899
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:40

Bestemmelse om brannvarslingsanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2025 - Dokumentnr: 1439202 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.08.2019 - Dokumentnr: 912086 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/2583

01.01.2020 - Dokumentnr: 680824 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:920 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 819641 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:920 Snr:8

30.08.2024 - Dokumentnr: 1879830 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:897
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:899
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:920 Snr:40
Bestemmelse om brannvarslingsanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 000,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 5 029,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 990,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 779,- 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 21. januar 2026

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Olaf M.Holwechs gate 4

Olaf M.Holwechs gate 4

Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol... 386 elever, 21 klasser	6 min 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	1 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min 0.6 km

Offentlig transport

Nygata Totalt 11 ulike linjer	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

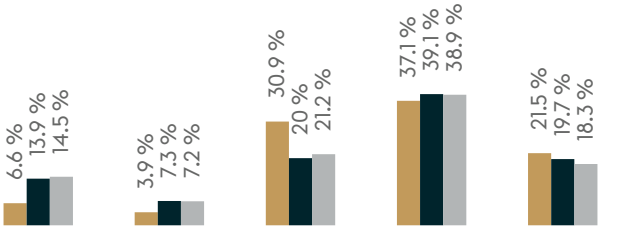
Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 ... 27 barn	6 min 0.5 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 ... 32 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Agentgaten	2 min
Coop Mega Fredrikstad	4 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Fredrikstad stadion - Kunstgre...	5 min
St.hansfjellet balløkke	7 min
Gymbox Fredrikstad	5 min
EVO Fredrikstad	5 min

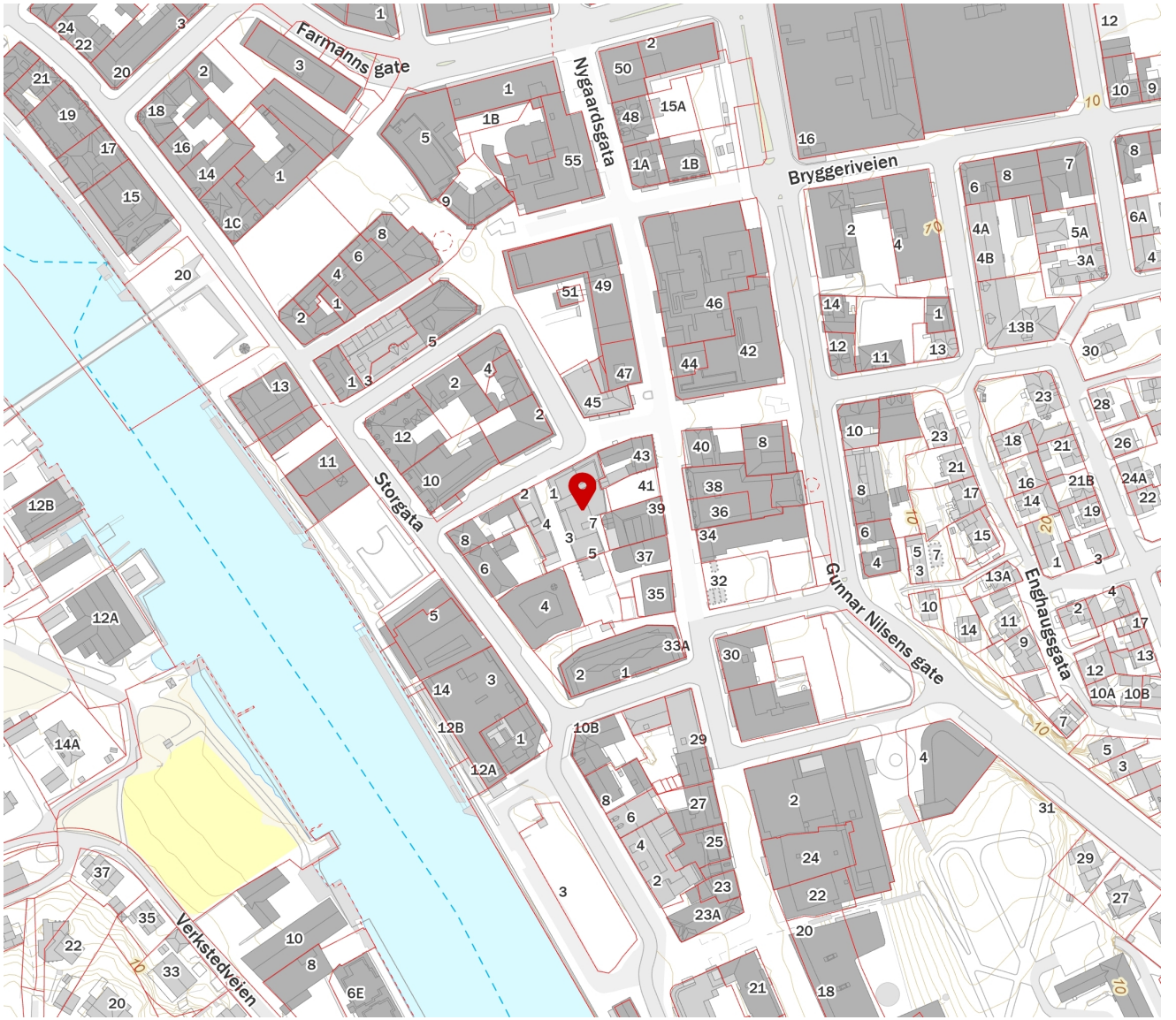
«Kort vei til sentrum. lite støy, rolig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk
Olaf M.Holwechs gate 4
1607 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 21/01/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 920
Hjemmelshaver:	Alija Sjekirica
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2019
Tomt:	1 197 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Alija Sjekirica
Befaringsdato:	06.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Felles tomt for bebyggelsen, på bakkeplan er det gater ilagt bro- og belegningsstein med umiddelbar nærhet til butikker og restauranter.

OM BYGGEMETODEN:
Bebyggelsen er et kombinert næring- og boligbygg som er fordelt på 4 og 6 etasjer med kjeller. På bakkeplan er det næringslokaler, leiligheter fra 2 etasje og oppover. Bygningsmassen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og stål, vinduer med 3-lags glass i PVC. Utvendig er fasader er forblendet med teglstein og taket er tekket med papp eller lignende. Den aktuelle leiligheten ligger i 2.etasje og har adkomst via heis eller felles trappeoppgang.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående leilighet som ble oppført ny 2019. Leiligheten fremstår med tidsriktig standard og normal slitasje.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler på bad og panelovn

BOD OG PARKERING:
-Bod i kjelleren merket med nr A22
-Gateparkering etter områdets bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
2.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt og takplater på bad
Gulv: Laminat og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen vesentlig endringer er utført etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:
Det opplyses pr. 21.11.2025 om at det betales 3 103,- i felleskostnader i måneden.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal
BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	35			
Kjeller / bod		3		
SUM BYGNING	35	3		
SUM BRA	38			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

2.etasje:
-Gang, bad, stue, kjøkken og soverom

BRA-e:

2.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i leiligheten er 2,23 - 2,62 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-På tegningene fremkommer det en sjakt mellom bad og kjøkken, med inntegnet inspeksjonsluke. Arealet til sjakten er ikke medregnet i totalt BRA-i, da sjakten vurderes som felles for deler av bebyggelsen og benyttes til rørføringer

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leietaker

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

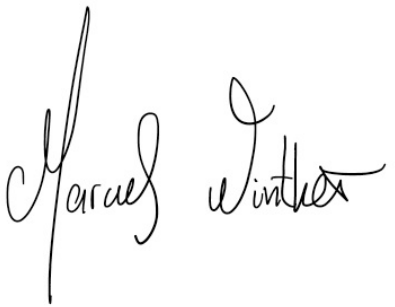
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

21/01/2026



Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad/vaskerom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2019 og er en prefabrikkert modul.

Fliser på vegger og takplater i tak. Badet har servantinnredning med skaper og speil, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusj rett på flis med glassdører. Avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
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.
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 dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ca 1:100 på gulv utenfor dusj. Dusjens nedslagsfelt har ok fall rundt sluk og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca 3,0 cm, som er tilfredsstillende

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter.

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.

-Iht gjennomføringsplan er det utført uavhengig kontroll i forbindelse med søknad om ferdigattest, utført av Lars Brynhildsen MNTF datert 10.04.2018
-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da våtrommet er en prefabrikkert våtromskabin
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon/FDV for våtromsmodulen, som er en beskrivelse av hvilke type produkter/utstyr som er brukt

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hvitt kjøkken fra 2019, type er ukjent

Malte slette vegger, malt slett himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg.

-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:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:
-Normal slitasje

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass i PVC. Vinduer er av type fastkarm og 2-veis åpning med luftestilling og det registreres datostempling fra 2018. Ytterdør i brannklasse EI30.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Lekkasjesikring er montert på kjøkken
-Det var ingen mulighet for å inspisere innhold i rørskapet i himlingen på badet, da nødvendig nøkkel ikke var tilgjengelig på befaringsdagen. Selger har ettersendt bilde av innhold, samt at nøkkel er fremskaffet

Merknader:
-Vegghengt toalett på badet har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje og krav til dokumentasjon. Dokumentasjon må innhentes

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for bebyggelsen, ingen bereder i leiligheten.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var sist inspisert i Januar 2025

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 luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på kjøkken
-Siste filterskift gjennomført Januar 2025. Anbefalt intervall for filterskift er minimum 1 - 2 ganger i året, samt regelmessig rens av tilluft- og avtrekkspunkter

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

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 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Anlegget er skjult og det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

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:
-Ikke utført

Merknader:
-Det er ikke fremvist FDV eller samsvarserklæringer for installasjon av anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 12.11.2018
-Det følger av byggteknisk forskrift §4-1 at det er krav til FDV dokumentasjon ved søknad om ferdigattest. Leietaker er ikke i besittelse av FDV

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for Oppføring av nytt nærings- og boligbygg, datert 24.01.2020

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:
-Ingen ildsteder

Takstmannens vurdering ved TG2:

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengt toalett på badet har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje og krav til dokumentasjon. Dokumentasjon må innhentes

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sjekirica, Alija	9578-5999-4-3552288	2026-01-05 13:01:16

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
5. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0630/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Alija Sjekirica

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Fremtind
Forsikret i: 34318665

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Jeg vet at det ble oppført boder i kjelleren etter at jeg overtok leiligheten. Det ble også opplyst av megler når jeg kjøpte leiligheten om at det vil oppføres nye boder i kjelleren. Jeg vet ikke om dette var søknadspliktig.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Leietaker har gitt beskjed om at en knapp i heisen som ikke fungerte, han mente at dette kunne vært på grunn av vann som hadde trengt inn i heisen etter regn. Ble sendt mail til sameiet - ikke fått tilbakemelding. Heis fungerte fint når jeg var i leiligheten for å ta bilder med fotograf.

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: Tilstandsrapport i forbindelse med opprinnelig salg av leiligheten - befaringsdato 07.03.2024, rapportdato 10.03.2024. Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS Referansenummer: RE6052

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt tilstandsrapport og salgsoppgave. Vet ikke når målingen er foretatt, men regner med at den ble foretatt ved befaring den 07.03.2024.

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

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: Jeg har aldri selv bodd i leiligheten. Den har vært leid ut.

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: 14-0630/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sjekirica, Alija	**2026-01-05**

Identifikasjon

bankID Sjekirica, Alija

Signicat

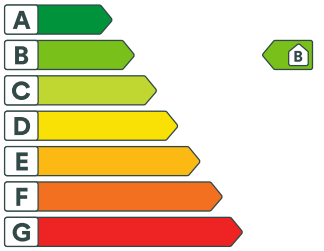
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

B

Adresse	
Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD	
Dato for energimerking **19.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247342**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300691193**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **920**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
109,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
108,72 kWh/m²	**3 805 kWh**

A↑G B

Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nordvik Frogner
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Nygaardsplassen**

Megleropplysninger 21.11.2025
Vi viser til forespørsel av 21.11.25

Boligselskap:	Sameiet Nygaardsplassen
Organisasjonsnr:	925 959 235
Gnr./bnr:	300 / 920
Eier(e):	Alija Sjekirica
Seksjons-/andelsnr:	8
Adresse:	Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 Fredrikstad
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/nygaardsplassen
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/nygaardsplassen/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Fremtind Forsikring AS, avtalenr. 34318665
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Forr.fører har ikke kjennskap til fordeling av parkering.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.522,- pr. md.
Felleskostnader flat fordeling	kr 212,- pr. md.
Altibox Flex S (Viken Fiber)	kr 369,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.103,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke rapportert.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



Ordinært årsmøte

Sameiet Nygaardsplassen
12. juni 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 04.06.25

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Sameiet Nygaardsplassen

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for møte: **12.06.2025**
Tidspunkt: **17:30**
Sted: **Digitalt på Microsoft Teams**

Trykk på lenken for å delta: Bli med i møtet nå

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **5.1.** Valg av styreleder
   - **5.2.** Valg av 2 styremedlemmer for 1-2 år
   - **5.3.** Valg av 1 varamedlem for 1 år
6. **INGEN INNKOMNE FORSLAG**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier
Sameiet Nygaardsplassen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Sander Grundvig	På valg: 2025
Styremedlem	Øyvind Arne Sandnes	På valg: 2025
Styremedlem	Cecilia Brynhildsen	fratrådt vår 2025

Kontaktinformasjon
Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/nygaardsplassen

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører
Navn: Solibo Fredrikstad AS fra 01.03.2025
NYGAARDSPLASSEN AS frem til 01.03.2025

Revisor
Navn: Re-Visjon AS

Forsikring
Forsikringsselskap: Sparebank 1
Polisenummer: 34318665

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører.

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styret ønsker å informere om at eierne av de usolgte boligseksjonene arbeider med å selge de resterende enhetene, med mål om at alle boligseksjoner skal bli bebodd. Per mai 2025 er det 16 boligseksjoner som ikke er solgt.

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Sameiet Nygaardsplassen
Resultatregnskap for 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 904 986		1 919 600	1 914 842
Innkrevde oppstartskapital		80 000			
Sum inntekter		**1 984 986**	**0**	**1 919 600**	**1 914 842**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	0		26 250	20 000
Personalkostnader		0		0	
Revisjonshonorar		0		0	
Forretningsførerhonorar		105 000		52 500	81 900
Forsikring		94 500		39 375	90 000
Vedlikeholdsfond		131 250		131 250	0
Vaktmester		146 383		156 150	150 000
Snørydding/feiing		3 133		13 125	18 700
Renhold		62 554		103 950	100 000
Heis		58 846		70 875	75 000
Ventilasjon		2 729		32 800	25 000
Nøkler/låsservice		5 393		5 250	5 600
Matter		61 955		91 875	54 300
Brannvarsling o.l		30 231		14 400	30 900
Utenomhusarealer		29 719		39 375	40 000
Strøm fellesanlegg		115 958		74 800	126 400
Fjernvarme		298 008		236 300	280 900
Kommunale avgifter		259 468		345 100	381 900
Renovasjon/søppeltømming		158 007		91 875	84 000
Rør og sanitær		0		13 125	12 500
Service øvr. Tekn.anlegg		50 033		19 700	42 100
Elektro		36 352		39 375	12 500
Brannvern		67 590		39 375	65 500
Skadedyr		11 276		13 125	18 700
Bredbånd/tv leiligheter		87 916		180 350	172 692
Rep/vedlikehold og div. kostnader		2 194		89 250	26 250
Sum driftskostnader		**1 818 495**	**0**	**1 919 600**	**1 914 842**
Driftsresultat		**166 491**	**0**	**0**	**0**
Finansinntekter		0		0	0
Finanskostnader		0		0	0
Resultat av finansposter		**0**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**166 491**	**0**	**0**	**0**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	3	166 491	0		

Sameiet Nygaardsplassen
Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Andre fordringer		217 741	0
Fordring oppstartskapital		80 000	0
Sum fordringer		**297 741**	**0**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		0	0
Sum bankinnskudd og kontanter		**0**	**0**
Sum eiendeler		**297 741**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	3	166 491	0
Sum opptjent egenkapital		**166 491**	**0**
Sum egenkapital		**166 491**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning til vedlikehold		131 250	0
Sum langsiktig gjeld		**131 250**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	0
Skyldige off.avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		**0**	**0**
Sum gjeld		**131 250**	**0**
Sum egenkapital og gjeld		**297 741**	**0**

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 21.mai 2025

Sameiet Nygaardsplassen

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ikke utbetalt styrehonorar til styrets medlemmer.
Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 3 - Disp.midler / Egenkapital	**2024**
Disponible midler pr. 01.01.	
	0
Årets resultat	166 491
Belastet vedlikeholdsfond	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	131 250
Disponible midler pr. 31.12.	**297 741**
Annen egenkapital 01.01.	0
Årets resultat	166 491
Sum egenkapital pr. 31.12.	**166 491**

Sameiet Nygaardsplassen består av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Disponible midler er positiv. Det er lagt til grunn samme nivå på felleskostnader i 2025. Året 2024 er det første driftsåret og styret ønsker å etablere en god økonomi i oppstartsfasen. Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier
Sameiet Nygaardsplassen

revisjon

Til årsmøtet i Sameiet Nygaardsplassen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nygaardsplassen som viser et overskudd på kr 166 491. Årsregnskapet 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 rettvisende bilde av selskapets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (Ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 selskapets 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 avviklet.

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad
Mobil + 47 982 07 482
Org.nr. 913 998 081
www.re-vision.no
Medlem av Revisorforeningen

re-visjon

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

Fredrikstad, 21. mai 2025
Re-visjon AS

Robert Sundt
statsautorisert revisor

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 001
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Nygaardsplassen

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det er Årsmøtet som vedtar honorar til styret. Det vanlige er å vedta for perioden fra forrige årsmøte til årsmøtet i 2025. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret.

Styret har besluttet at det ikke vedtas styrehonorar for 2024

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av **1** styreleder

Sander Grundvig (fra næringsseksjon) stiller til valg som styreleder for **2** år

5.1 Valg av **2** styremedlemmer

Christin Knutsen (fra næringseksjon) stiller til valg som styremedlem for **2** år
_____ stiller til valg som styremedlem for **1-2** år

5.3 Eventuelt valg av **1** varamedlem

_____ stiller til valg som varamedlem for **1** år

I tillegg har to kantidater fra boligseksjonene meldt sin interesse i å påta seg styreverv i Sameiet Nygaardsplassen – enten som styremedlem eller som varamedlem.

Betatrice Sundholm - eier av seksjon 22 - via Smedskaret Eiendom AS
Helle Marie Vedvik – eier av seksjon 27

6. INGEN INNKOMNE SAKER

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET NYGAARDSPLASSEN

Møtedato:	torsdag, 12. juni 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

Møtet ble åpnet av styreleder **Sander Grundvig**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**
I tillegg var representant fra Nygaardsplassen AS(næringsseksjon samt alle usolgte seksjoner) – **Christin Knutsen** deltakende på årsmøtet

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Maren J. Hersleth Holsen og Beatrice Sundholm** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
182 stemmeberettigede fra boligseksjonene (4 seksjoner)
998 stemmeberettigede med fullmakt fra boligseksjonene (18 seksjoner)
740 stemmeberettigede med fullmakt fra næringsseksjonen (1 næring)

Totalt **1920 stemmer**

22 boligseksjoner og **1 næringsseksjon** representert på møtet

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 0,-** for den gjennomførte styreperioden..
Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder for 2 år, ble **Sander Grundvig** (næringsseksjon) foreslått
Vedtak: Godkjent

5.2. Valg av styremedlemmer
Som styremedlem for 2 år, ble **Christin Knutsen** (næringsseksjon) foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble **Helle Marie Vedvik** (boligseksjonen) foreslått.
Vedtak: Godkjent

5.3. Valg av varamedlemmer
Som varamedlem for 1 år, ble **Beatrice Sundholm** (boligseksjon) foreslått.
Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Sander Grundvig	På valg: 2027
Styremedlem:	Christin Knutsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Helle Marie Vedvik	På valg: 2026
Varamedlem:	Beatrice Sundholm	På valg: 2026

Møtet ble hevet kl. 18:30

Protokollen signeres av:

Møteleder/Protokollfører
Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollvitne:
Beatrice Sundholm /s/

Protokollvitne:
Maren J. Herleth Holsen /s/

VEDTEKTER FOR SAMEIET NYGAARDSPLASSEN

Vedtatt i tilknytning til ekstraordinært årsmøte 15.12.2023

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL
Sameiet Nygaardsplassen (heretter sameiet) omfatter gnr. 300 og bnr. 920 i Fredrikstad kommune med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

Bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd. Eier av næringsseksjonen avgjør selv innenfor plan- og bygningslovens regler hvilken type næringsvirksomhet som skal drives innenfor næringsseksjonen i plan 1.

Til 19 av 39 boligseksjoner og næringsseksjonen er det knyttet enerett til bruk av bodplass på fellesareal i kjelleretasjen, jfr. eierseksjonsloven § 25 (6). Boligseksjonene som har egen bod innenfor boligdelen i plan 2-6, har ikke rett til bod på fellesareal i kjellerplan. Fordeling av bodene på fellesareal i kjellerplan er inntatt på vedlagte situasjonsplan. Næringsseksjonen disponerer øvrige arealer på kjellerplan og i tillegg utvendig fellesareal mellom byggene og mot Nygaardsplassen, til uteservering og lignende som står i naturlig tilknytning til den virksomhet som drives i næringsdelen. Bestemmelsen her kan ikke endres uten samtykke fra eier av næringsseksjonen.

§ 5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET NYGAARDSPLASSEN

Eier av næringsseksjonen avgjør selv alle valg i tilknytning til bruk, endringer, utskiftninger og profilering av fasader og tilhørende uteområder knyttet til næringsdelen i plan 1. Dette omfatter blant annet skilting, reklame, solskjerming, uteplasser, vinduer, dører, belysning mv.

§ 6. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og sluk, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Terrasser, veranda og lignende som hører til den enkelte seksjon, eller som tilleggsdel til slik, omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, innvendige og utvendige fellesarealer, teknisk anlegg og utstyr, herunder også vinduer og dører, er sameiets ansvar. Dører i bruksenheten, og innvendig vedlikehold av vinduer er den enkelte sameiers ansvar.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

§ 7. FELLESKOSTNADER

<u>Særskilt for boligseksjonene i fellesskap</u>
Boligseksjonene er i fellesskap ansvarlig for alt utvendig drift og vedlikehold (og avsetning til dette) av plan 2 til og med plan 6 (boligdelen), samt også for innvendige tekniske installasjoner og eventuelle fellesanlegg (herunder fellesarealer i plan 2-6) som kun betjener boligdelen.

Utgiftene til boligseksjonenes særskilte vedlikeholdsansvar etter avsnittet her, fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene etter sameiebrøken boligseksjonene imellom.

Kommunale utgifter knyttet til boligseksjonene faktureres direkte til den enkelte boligeier fra Fredrikstad kommune. I den grad sameiet (eller næringsseksjonens eier) faktureres for dette i en samlefaktura fra kommunen, fordeles utgiftene i henhold til oppsettet fra kommunen, eventuelt etter sameiebrøken dersom kravet fra kommunen ikke identifiserer fordelingen mellom næring og de enkelte boligene.

<u>Særskilt for næringsseksjonen</u>
Næringsseksjonene bestående av plan 1, er ansvarlig for alt utvendig drift og vedlikehold (og avsetning til dette) av plan 1, samt også for innvendige tekniske installasjoner og anlegg som kun betjener næringsseksjonen.

Utgiftene til næringsseksjonen særskilte vedlikeholdsansvar etter avsnittet her, dekkes av næringsseksjonen alene.

Kommunale utgifter knyttet til næringsseksjonen faktureres direkte til eier av næringsseksjonen fra Fredrikstad kommune. I den grad sameiet (eller næringsseksjonens eier) faktureres for kommunale avgifter i en samlefaktura fra kommunen jf. § 7 (3) over, fordeles utgiftene i henhold til oppsettet fra kommunen, eventuelt etter sameiebrøken dersom kravet fra kommunen ikke identifiserer fordelingen mellom næring og de enkelte boligene.

Felles for nærings- og boligseksjonene
All annet drift og vedlikehold av eiendommen slik som for yttertak, heis, uteområder og fellesarealer / anlegg og utstyr som ikke hører særskilt til nærings- og boligseksjonenes vedlikeholdsansvar etter vedtektene, er sameiets ansvar.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold av tomteområdet, utgifter til forretningsfører, regnskap og revisor, forsikringspremie på bygningsmassen, samt utgifter til utvendig vedlikehold som ikke allerede er fordelt mellom nærings- og boligdelen, eller dekkes av den enkelte seksjonseier.

Alle fellesutgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller er særskilte for nærings- og boligseksjonene etter vedtektene, fordeles etter sameiebrøken.

Følgende unntak gjelder;

- Forretningsfører, regnskap, revisor og styrehonorar fordeles likt på alle 40 seksjoner.
- Renhold, drift og fremtidig vedlikehold og vaktmestertjenester for fellesarealer i plan 2-6 (boligdelen), dekkes av boligseksjonene etter intern boligbrøk.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned.

Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 8. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 9. REGISTRERING AV SAMEIERNE
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og eventuell forretningsfører for registrering.

§ 10. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer. Styret velges av årsmøte, dog slik at boligdelen og næringsdelen velger hvert sitt styremedlem. Styrets leder velges av årsmøte. Årsmøte kan bestemme om det også skal velges en vara.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11. ÅRSMØTET
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Det ordinære årsmøte skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

I årsmøtet regnes stemmegivning etter brøk. Sameiermøtet ledes av styreleder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 12. REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,27.11.2025

Til informasjon!

Eiendom: 300/920/0/8 Olaf M.Holwechsgate 4

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 25. november 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 920 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 8
Adresse: Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Eiendomsstatus, ordre 8869640

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 920	**Fnr:** 0	**Snr:** 8
Adresse:	Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	1197.4 m²		

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:** 1130 - Sentrumsformål **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 1015 Nygaardsplassen	**Vedtatt:** 08.09.2011	**Formål:** 1150 - Forretninger 1802 - Bolig, forretning, kontor 2012 - Gate med fortau **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest1015_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.

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 21.11.2025

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/920/0/0

Eierrepresentant: Nygaardsplassen As

Regningsmottaker: Nygaardsplassen As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	OLAF M HOLWECHSGT 2	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	920	Oppgitt areal	156 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1197,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 9)

Adresse	Olaf M.Holwechs gate 2	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1607 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torvet	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Olaf M.Holwechs gate 4	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1607 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torvet	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Nygaardsplassen 2	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1607 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torvet	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Nygaardsplassen 4	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1607 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torvet	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Nygaardsplassen 6	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1607 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torvet	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Nygaardsplassen 1	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1607 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torvet	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Nygaardsplassen 3	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1607 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torvet	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Nygaardsplassen 5	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1607 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torvet	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Nygaardsplassen 7	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1607 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torvet	Valgkrets	Sentrum

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

I tillegg til nedenstående:

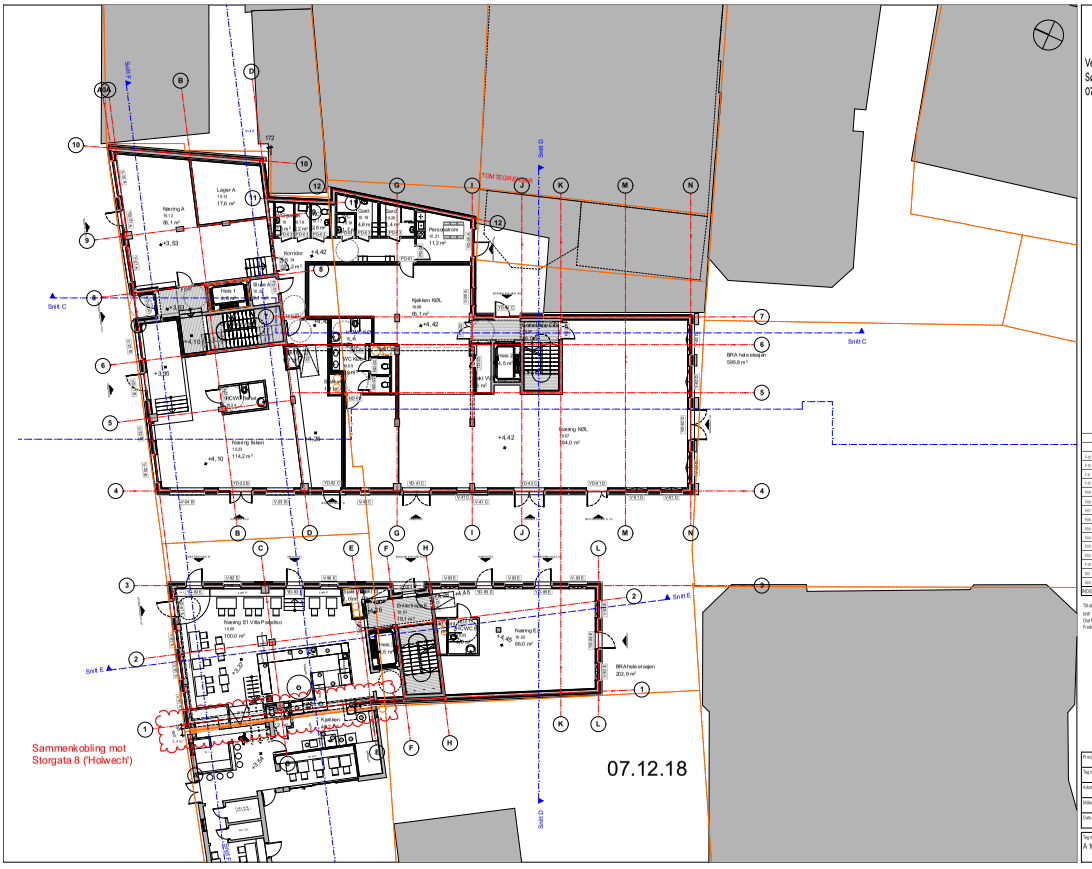
Akonto vann kr 64586,76

Akonto avløp kr 123714,44

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	39,00Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 93 378,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	39,00Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 57 363,00
4275	VANN FASTGEB. NÆRING	2,00Fastdel	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 942,00
4375	AVLØP FASTGEB.NÆRING	2,00Fastdel	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 4 789,00
							kr 158 472,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
49302582	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	5.11.2025	2024	3352	31929


Sammenkobling mot
Storgata 8 ('Holwech')
07.12.18
Vedlegg E-01
Søknad om endring av gitt tillatelse
07.12.18



Mot O.M. Holwechs gate

Sammenkobling mot
Storgata 8 ('Holwech')

Vedlegg E-03
Søknad om endring av gitt tillatelse
07.12.18

F-04	09.10.18	SØ	KKH	TE	Omfang av PAL-farger + fremhåve gerikt bolinav
F-05	09.10.18	SØ	KKH		Rev. i samtlig vinduskjæringer, utkast vindu
F-04	02.10.18	SØ	KKH		Rev. i samtlig, ny entre/sportsplatser, vindu/dør i D
F-03	19.09.18	SØ	KKH		Skilting i samsvar med fremtre i arbg
F-02	29.06.18	KKH	SØ	TE	Fasade mot dør og vindusåpninger
F-01	27.04.18	KKH	SØ	TE	Detaljprosjekt - justert for energi + sprosser
A02	14.04.17	KKH	MRH	TE	Tilbudsfase
A01	22.03.17	MRH	SLH	TE	Rammesøknad
A00	15.03.17	MRH	SLH	TE	Naboinnspel
NODE	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST

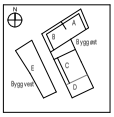
Tiltak
NYPN-gaardsplassen
Olaf M. Holwechs gate 2
Fredrikstad

Entreprenør
Bygg
Sarpsborgveien 25
1640 Råde

Tiltakshaver
Cityplan
Nygaard-gata 55
1607 Fredrikstad

Ansvarlig søker / ARK
MDA
Nydalsveien 28
0484 Oslo
Tlf: 928 49 495

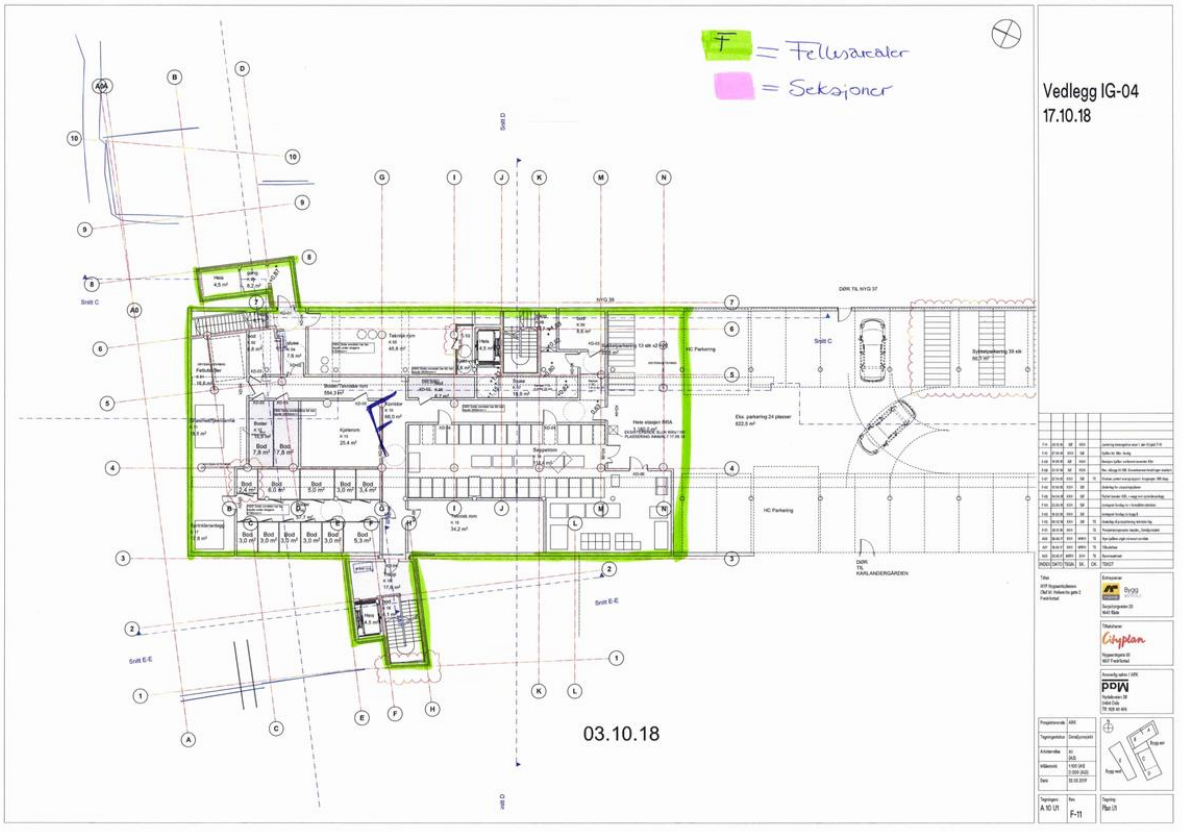
Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Detaljprosjekt
Arkitektsmål er	A2 (A4)
Målestokk	1:100 (A2) 1:200 (A4)
Dato	13.02.2017

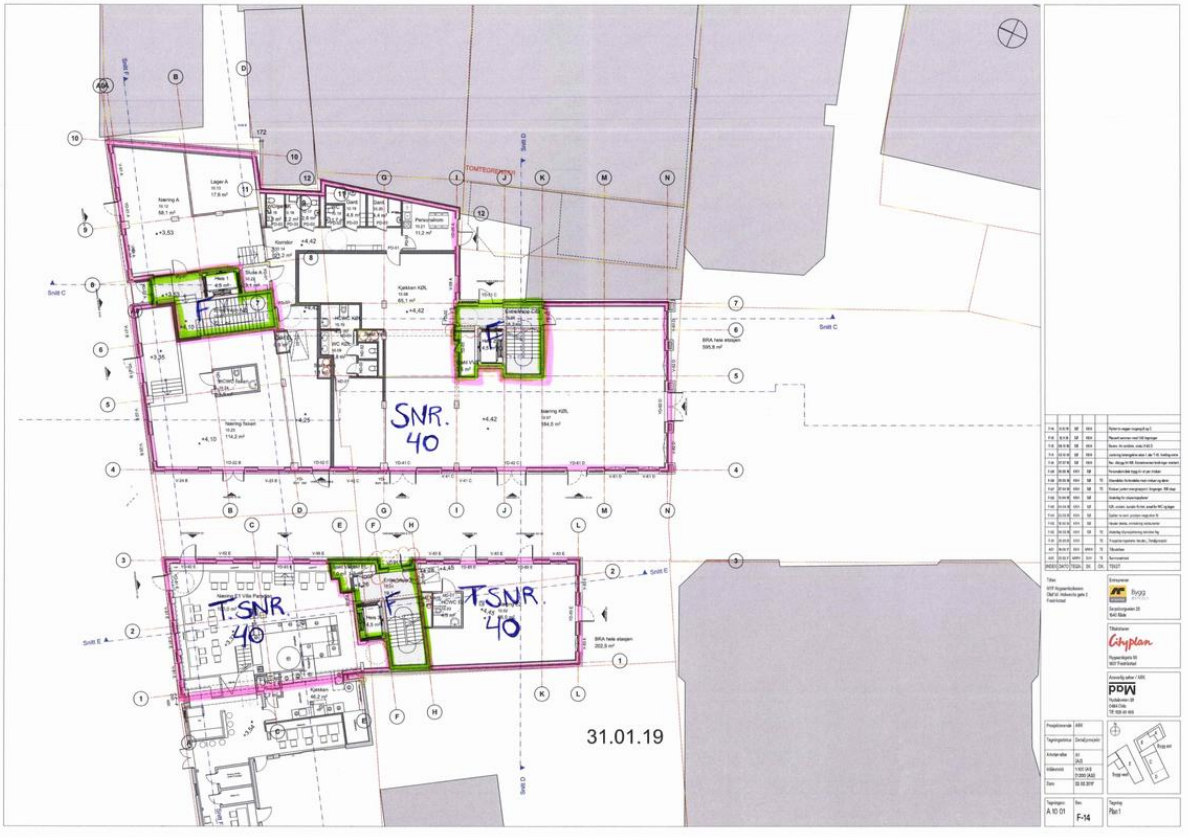


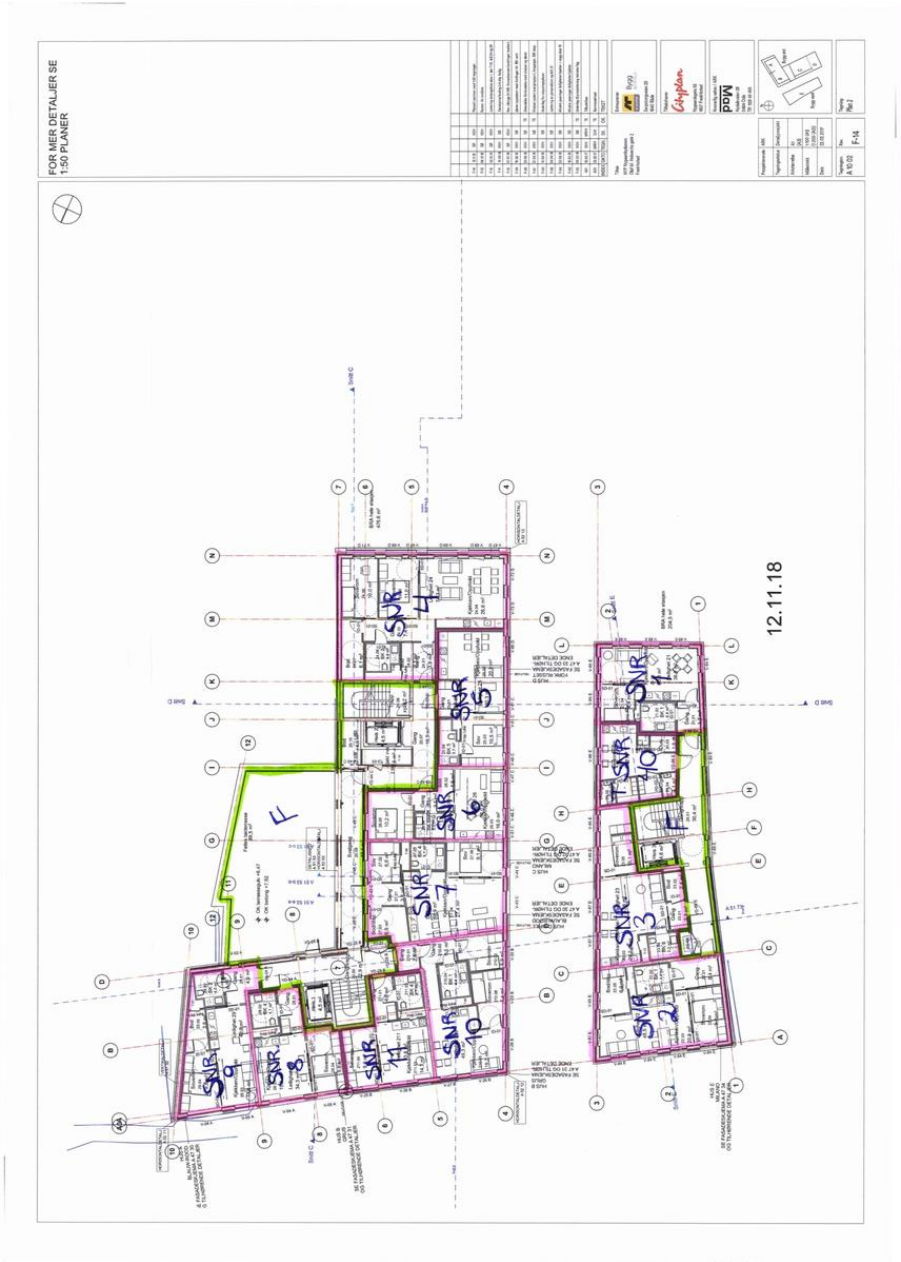
Tegning nr.
A 30 01

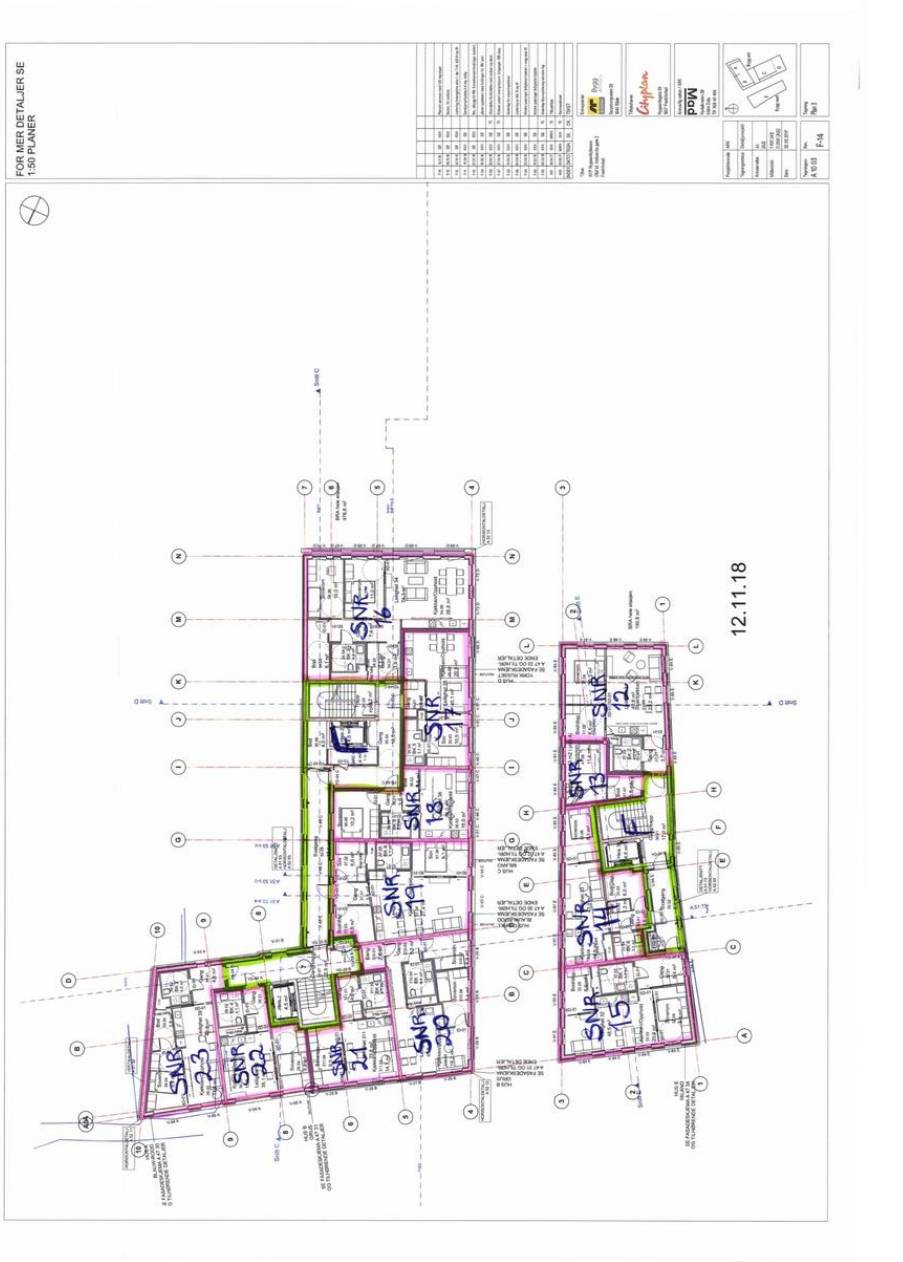
Rev.
F-06

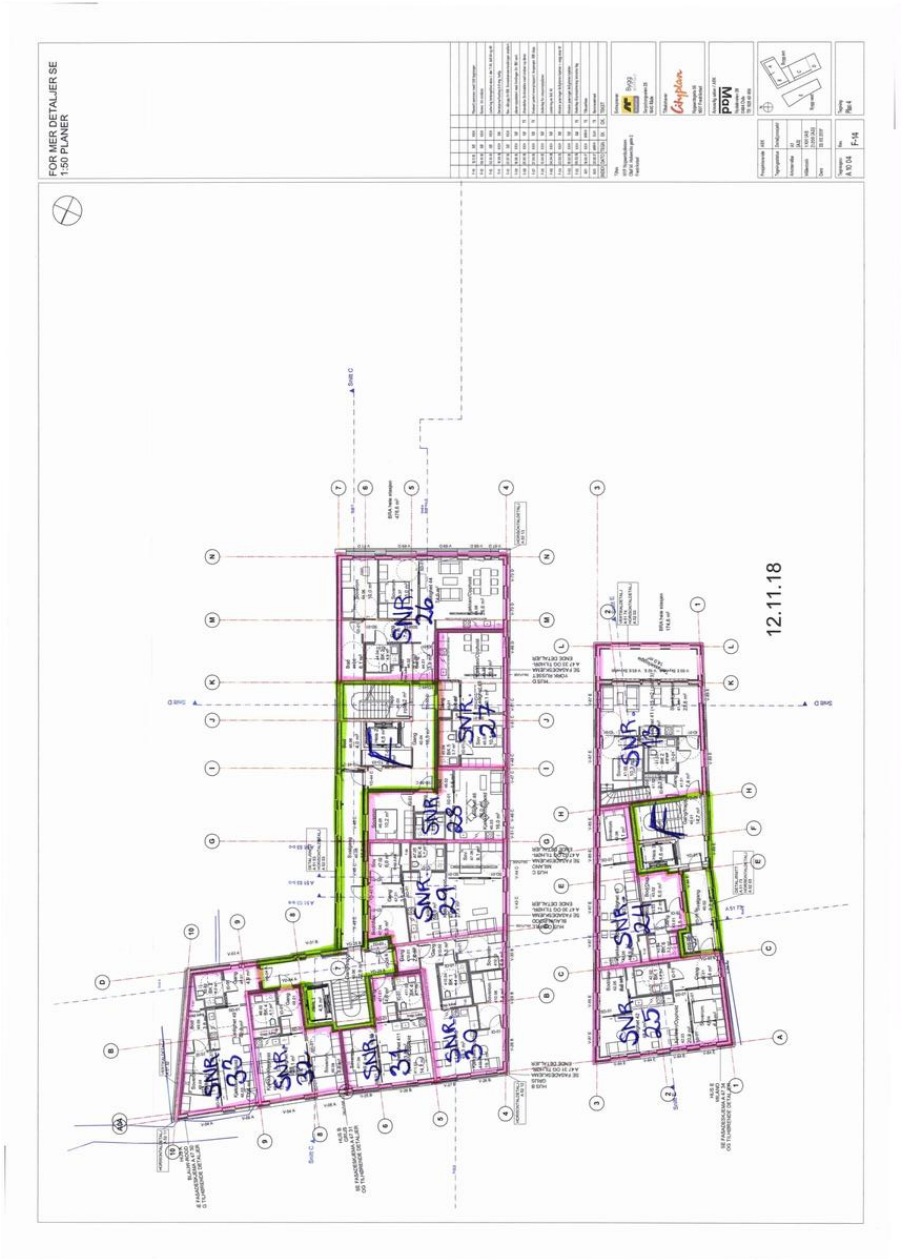
Tegning
Fasade Nord

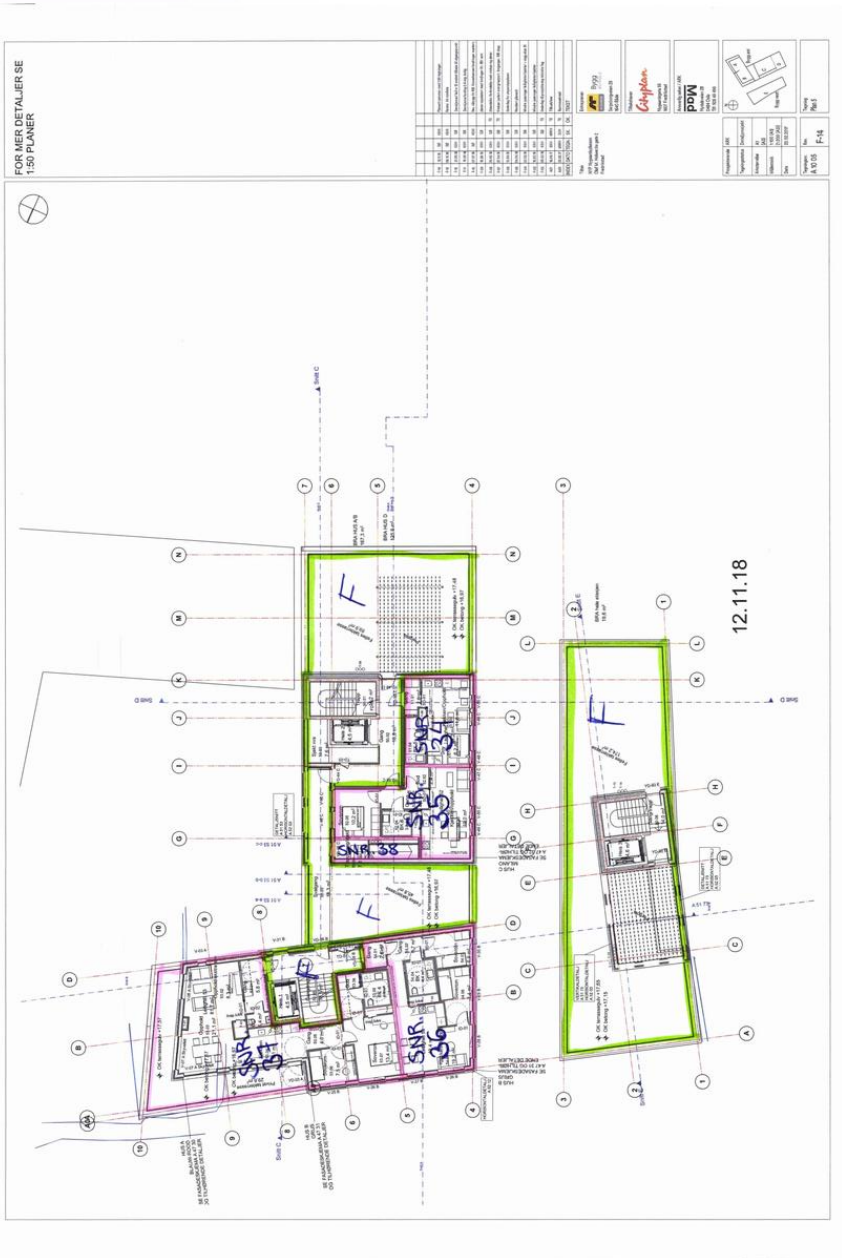

F = Fellsarealer
= Seksjoner
Vedlegg IG-04
17.10.18
03.10.18


SNR. 40
T.SNR. 40
T.SNR. 40
31.01.19


FOR MER DETALJER SE
1:50 PLANER
12.11.18
SNR 9
SNR 8
SNR 11
SNR 10
SNR 6
SNR 7
SNR 5
SNR 4
SNR 2
SNR 3
SNR 1
SNR 10
F


FOR MER DETALJER SE
1:50 PLANER
12.11.18
SNR 23
SNR 22
SNR 21
SNR 20
SNR 19
SNR 18
SNR 17
SNR 16
SNR 15
SNR 14
SNR 13
SNR 12


FOR MER DETALJER SE
1:50 PLANER
12.11.18
SNR. 33
SNR. 32
SNR. 31
SNR. 30
SNR. 29
SNR. 28
SNR. 27
SNR. 26
SNR. 25
SNR. 24
SNR. 23
SNR. 22
SNR. 21
SNR. 20
SNR. 19
SNR. 18


FOR MER DETALJER SE
1:50 PLANER
12.11.18
SNR. 38
SNR. 37
SNR. 36
SNR. 35
SNR. 34


FOR MER DETALJER SE
1:50 PLANER
SNR 39
SNR 38
12.11.18

FREDRIKSTAD KOMMUNE

MAD AS

Postboks 4814 Nydalen
0422 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/1975-65-16766/2020-TRBM	300/920	24.01.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	116/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 22.01.2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Nygaardsplassen, Sentrum
Gnr. 300 Bnr. 920

Arbeidets art: Oppføring av nytt nærings- og boligbygg.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/920/0/8

Eierrepresentant: Sjekirica Alija

Regningsmottaker: Sjekirica Alija

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	920	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	8				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300691193	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Overnattings- og serveringsvirksomhet		34

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SJEKIRICA ALIJA	LISLEBYVEIEN 170	1619 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	1 457 000,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 4 662,00
							kr 4 662,00

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR NYGAARDSPLASSEN

Bestemmelser til reguleringsplankart datert 20.9.2009
Siste revisjon bestemmelser 16.5.2011
Dato for Bystyrets godkjenning : 8.9.2011

§ 1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avmerket med plangrense på reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 20.9 .2009, siste rev. 0 4.01.2011.

§ 2 Området er regulert til følgende formål:

Vertikalnivå 2 (terrengnivå)

Pbl. § 12.1	Bebyggelse og anlegg	-	Forretning med takterrasse F1
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	-	Bolig/forretning/kontor BFK1-12
		-	Forrening/kontor FK 1
		-	Forretning//bevertning med takterrasse FB 1
Pbl. § 12.2	Samferdsel og infrastruktur	-	Offentlig kjørevei V1
		-	Offentlig fortau O2
		-	Offentlig gangareal, gågate O1
Hensynssone	Pbl 11-8c, jfr, 12.6	-	Verneverdig bebyggelse BFK 3,4,5,9,11,12, FK 1

Vertikalnivå 1 (under terrengnivå)

Pbl.§ 12.2	Bebyggelse og anlegg	-	Parkeringshus/anlegg i grunnen P1

§ 3 Fellesbestemmelser

Hensyn til miljø, støy og forurensning (Pbl § 12-7, 3. / 12.)

3.1 Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstille kravene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, NS 8175 og NS 8176, og eventuelle andre til en hver tid gjeldene forskrifter.

3.2 Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal inngå i planen.

3.3 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av overvann. Nødvendige avbøtende tiltak skal inngå i planen.

3.4 Ved bygging på fjellgrunn skal radon kartlegges, og eventuelle tiltak mot gass skal fremgå av rammesøknad.

Kulturminner (Pbl § 12-7, 6.)

3.5 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og / eller brent stein etc., skal det øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

Krav til planmateriale (Pbl § 12-7,1. / 4.)

3.6 I forbindelse med rammesøknad skal det fremlegges situasjonsplan som viser bygningenes plassering, høyde og utforming, interne veier og atkomst til bygninger samt disponering og arrondering av takflater på mellombygg. Det skal fremlegges utomhusplan for oppholdsarealer på takflate. Materialbruk og overordnet beplantning skal fremgå av planmaterialet. Situasjonsplanen skal omfatte hele kvartalet.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser (Pbl § 12-7, 10.)

4.1 Området kan bygges ut i etapper.

4.2 Fellesareal for lek og opphold skal etableres på takflate på mellombygg F1, og skal bygges ferdig samtidig med bygging av dette.

4.3 Plassdannelse i Nygaardsgata ved BFK 8/9 skal etableres og ferdigstilles samtidig med nybygg på BFK 8.

4.4 Plasser for søppel- og varehåndtering skal være vist på rammesøknad, og være etablert før mellombygget F1 i forretningsbygget kan tas i bruk.

4.5 To parkeringsplasser for funksjonshemmede i parkeringskjeller skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med mellombygget i F1.

4.6 Før kvartalet kan bygges ut skal det være etablert tilfredsstillende forsyning av brannvann til kvartalet.

§ 5 Byggeområde – forretning F1, forretning/kontor FK 1, forretning/bevertning FB1, blandet formål bolig/forretning/kontor BFK 1-12 og privat parkeringsanlegg i grunnen P1

Fellesbestemmelser (Pbl § 12-7, 1. / 2. / 4. / 5. / 7. / 8. / 12. / 14.)

5.1 Der byggegrense faller sammen med formålsgrense er bygging til formålsgrense tillatt. Formålsgrense mot gate er påbudt byggelinje der tilbaketrekking ikke er tillatt over mer enn 40% av fasadelengden. Der øvrige etasjer føres fram til byggelinje kan en større del av første etasje trekkes tilbake fra byggelinjen.

5.2 Antall parkeringsplasser skal beregnes etter kommunens til en hver tid gjeldende norm for parkeringsdekning i sentrumsområder. Parkering i kvartalet skal etableres under bakken. Blant disse skal det avsettes minimum 2 plasser for funksjonshemmede nærmest heisanlegg. Avtale om alternative parkeringssteder eller frikjøp skal foreligge sammen med byggemelding.

5.3 Ved alle ombygginger, restaureringsprosjekt og nybygg skal bestemmelser om universell utforming i til en hver tid gjeldende forskrift "Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)" legges til grunn for arbeidet.

5.4 Bygningene rundt kvartalet skal fremstå som separate enheter mot gaten; selv om bygningsmassen bygges sammen med et forretningbygg i to etasjer og bygges på i høyden/dybden. Alle smug/passasjer skal opprettholdes, og kan ikke overbygges før 4 meter fra fasadelivet mot gaten; med untak av smuget mellom BFK 12 og FK 1 som er så smalt at det kan stenges helt min. 2 m inn i smuget fra hjørnet på BFK 12.

Branntomt i BFK 7 kan bebygges uten etablering av nye passasjer. Nybygg og påbygg skal som hovedregel ha flate tak.

5.5 Fasader og volumoppbygging mot gaten skal understreke og fremheve byggenes ulike karakter og stilarter. Alle bygg skal ha aktive fasader mot gaten. Utkraging over gateløp maks. 1 m; begrenset til 40% av fasadelengden. Under utkraging skal det være fri høyde minimum 4,5 m.

5.6 Ved planlegging av boliger skal Fredrikstad kommunes til en hver tid gjeldende norm for beregning av uteareal pr. boenhet legges til grunn. Kravet i normen kan delvis oppfylles på balkonger, men kvartalet skal ha minimum 500 m² av takflaten på mellombygget F1 opparbeidet som et felles leke- og oppholdsareal. Uteområde for lek skal etableres på de delene av takflaten som har best solforhold. Uteareal på takflaten kan ikke gjøres eksklusivt for tilgrensende leiligheter. Området skal være tilgjengelig for alle beboere i kvartalet også utenfor forretningssenterets åpningstider.

5.7 Tak på bebyggelsen i F1, BFK 1, BFK 2, BFK 4, BFK6-8, BFK 10 og FK 1 kan tas i bruk til takterrasser. Rekkverk skal være gjennomsiktige og skal ikke fremstå som en visuell forlengelse av bygningsfasadene. Rekkverk kan overstige totalhøyde på bygg med inntil 1,2 m.

5.8 Ikke bebygd areal ved alle portrom, inngangssoner og smug skal opparbeides slik at de oppleves som en naturlig forlengelse av tilliggende fortau/gågate. Veggflater skal ha material- og fargebruk som knytter seg til de enkelte sidebygningenes arkitektur.

5.9 Ved detaljplanlegging av uteareal på fortau og takflater skal retningslinjer for universell tilrettelegging legges til grunn for planløsningene.

5.10 Felles trapperom, heisanlegg og lignende som skal knytte sammen mellombygg, eksisterende og ny gatebebyggelse kan plasseres på mellombyggets formålsområde, og gå ut over dette områdets etasje- og høydebegrensning i den grad det er nødvendig for å sikre gode atkomstforhold og universell utforming.

5.11 Dersom nye tekniske eller funksjonelle, offentlige krav til bygningene gir behov for økt etasjehøyde, kan total høyde på bygningene øke med inntil 1 m i forhold til maksimale høyder angitt i planen. Kravene skal dokumenteres ved byggemelding.

5.12 Bebyggelsen kan benyttes til virksomheter som ligger innenfor de aktuelle reguleringsformålene, forutsatt at virksomheten ikke vil påføre øvrig del av bebyggelsen og naboskapet uakseptable miljøbelastninger i form av trafikk, støy eller forurensning.

5.13 Ved søknad om rammetillatelse for nybygg skal det redegjøres for grunnforhold og stabilitet.

5.14 Ved søknad om rammetillatelse skal en dokumentere nødvendige tiltak knyttet til flom. Nedkjørsel til parkeringskjeller skal ligge høyere enn kote 2,5.

§ 6 Byggeområde forretning - nytt mellombygg på plassen F1 og FB1 (Pbl § 12-7, 1. / 4.)

6.1 F1 og FB 1 kan benyttes til forretningssenter som bygger sammen omliggende bygningsmasse.

6.2 F1 kan bebygges i inntil to etasjer med maks høyde på ferdig dekke kote 15,0. %BYA =100%.

FB1 kan bebygges i inntil 3 etasjer med maks høyde på ferdig dekke kote 18,5. %BYA 100%. Den øverste etasjen skal benyttes til aktivitet som kan tilføre takterrassen på F1 økt brukskvalitet; for eksempel til kaffebar, kafe el.lign.

Taket på F1 og FB1 kan tas i bruk til takterrasse. Rekkverk på takterrasser skal være gjennomsiktige.

Oppbygg for planter, rekkverk, o.l. kan heve seg inntil 1,2 m over dekkehøyden. Oppbygg over lyssjakter kan heve seg inntil 2,5 m over dekket.

6.3 Trapperom og heissjakter kan føres opp over takflaten til nødvendig høyde for å sikre universell atkomst til randbebyggelsen rundt plassen.

6.4 Mellombygget skal skille seg arkitektonisk fra randbebyggelsen rundt plassen slik at bygningsmassen fremstår som sammenbygde enkeltbygg.

6.5 Uteoppholdsareal for hele kvartalet skal opparbeides på taket av F1. Bygget må dimensjoneres for den oppbygningen og de konstruksjonene som uteanlegget krever. Anlegget skal tilfredsstille krav i §§ 4.2 og 5.6.

§ 7 Byggeområde bolig/forretning/kontor - BFK 1 (Pbl § 12-7,1. / 4.)

7.1 BFK 1 kan brukes til forretning/kontor/bevertning i de nederste tre etasjene inkl. delvis nedsenket underetasje mot Storgata. Øvrige etasjer kan benyttes til kontor og / eller boliger.

7.2 Ved på/ombygging skal en ta hensyn til og underordne seg byggets postmodernistiske karakter. Materialbruk og formspråk skal beholdes og videreføres i påbygg.

7.3 Bygget kan bygges på med inntil 2 etasjeplan (maks 7,5 m) i høyden. Tekniske rom/anlegg skal inngå i disse etasjene. Etasjene skal trekkes tilbake fra øst, vest og nordfasade på bygget med minimum 3 m pr. etasje. Mot sør skal påbygg trekkes tilbake minimum 1 m ved nederste etasjeplan.

7.4 Største tillatte høyde = kote 25. %BYA = 100%

§ 8 Byggeområde bolig/forretning/kontor - BFK 2 (Pbl § 12-7, 1. / 4.)

8.1 BFK 2 kan benyttes til forretninger, service- og serveringsvirksomhet i første og andre etasje. 3. etasje kan benyttes til service, servering, kontor eller bolig. Øvrige etasjer kan benyttes til kontor og / eller bolig.

8.2 Eksisterende bygg kan erstattes av nybygg i inntil 6 etasjer, der 6. etasje er tilbaketrukket minimum 2 m fra fasaden i alle retninger.

8.3 Nybygg skal fremstå som en selvstendig enhet som viderefører det eldre funkismiljøet i området, men med et moderne funkisuttrykk. Gatebygget skal i materialbruk og formspråk skille seg ut fra mellombygget slik at det ikke bare oppleves som en frembygging av dette.

8.4 Største høyde = kote 27. %BYA = 100%.

§ 9 Byggeområde bolig/forretning/kontor og bygningsvern – BFK 3 og 4 (Pbl § 12-7, 1. / 4. / 6.)

9.1 BFK 3 og 4 omfatter eksisterende postmodernistisk bygg i Nygaardsgata 37. Bygningen skal tas vare på som en del av Fredrikstads arkitekturhistorie. Første og andre etasjeplan skal benyttes til forretninger, service - og serveringsvirksomhet. Etasjeplan med utgang til tak over mellombygg F1 kan benyttes til bolig, kontor, forretning eller serveringssted. Ved påbygg på BFK 4 kan boliger/kontor etableres i de øvrige etasjene.

9.2 BFK 4 kan bygges på i høyden med inntil to vanlige etasjer ut til eksisterende veggliv, og med en tilbaketrukket toppetasje over dette. Toppetasjen skal trekkes tilbake fra fasaden med minimum 2 m i alle retninger. Tekniske anlegg skal være integrert i denne bygningsmassen. Ved påbygg skal eksisterende fasadematerialе, teknisk kvalitet og formspråk videreføres fra det postmodernistiske bygget. Det er ikke tillatt med fasadeendringer som på en vesentlig måte reduserer bygningens arkitektoniske kvaliteter. Planer for påbygging skal legges fram for fylkeskonservator. .

9.3 Største tillatte høyde BFK 3 = kote15. Største tillatte høyde BFK 4 = kote 25. %BYA = 100%

§ 10 Byggeområde bolig/forretning/kontor og bygningsvern BFK 5 og bolig/forretning/kontor BFK 6 (Pbl § 12-7, 1. / 4. / 6.)

10.1 BFK 5 og 6 omfatter eksisterende bygningsmasse i Nygaardsgata 39. Første og andre etasjeplan skal benyttes til forretninger, service- eller serveringsvirksomhet. Etasjeplan med utgang til tak over mellombygg F1 kan benyttes til bolig, kontor, forretning og/eller serveringssted. Boliger/kontor kan etableres i de øvrige etasjene.

10.2 Fasaden fra mønet på gatebygget ut mot Nygaardsgata, BFK 5, skal tas vare på som en del av Fredrikstads arkitekturhistorie. Det er ikke tillatt med fasadeendringer i BFK 5 mot Nygaardsgata som på en vesentlig måte reduserer bygningens kulturhistoriske kvaliteter. Endringer skal legges fram for fylkeskonservator.

10.3 Bebyggelse i BFK 6 kan bygges på eller erstattes med ny bygningsmasse i inntil 6 etasjer. Øverste etasje skal trekkes tilbake med min. 2 m mot tilliggende gater og plasser, herunder takterrasse på mellombygg. Tekniske anlegg skal være integrert i denne bygningsmassen. Planer for påbygging og fasadeendring skal legges fram for fylkeskonservator.

10.4 Største tillatte høyde BFK5 = kote 16,5 , største gesimshøyde BFK 5 = kote 15. Største tillatte høyde BFK 6 = kote 27. %BYA = 100%

§ 11 Byggeområde bolig/forretning/kontor BFK 7 og BFK 8 (Pbl § 12-7, 1. / 4. / 6.)

11.1 Området kan bygges ut med et nybygg med en kombinasjon av forretninger, servicevirksomhet knyttet til forretningssenter som f.eks. serveringssteder, boliger og kontorer. Første og andre etasjeplan skal benyttes til forretninger og servicevirksomhet knyttet opp mot forretningssenter. Etasjeplan med utgang til tak over mellombygg F1 kan benyttes til bolig, kontor, forretning og serveringssted. Boliger/kontor kan etableres i de øvrige etasjene. BFK 7 kan bygges ut uavhengig av område BFK 8.

11.2 Nybygg skal fremstå som en selvstendig bygningsenhet. Bygg på BFK 8 kan føres opp til sørvegg på BFK 9, og fysisk knyttes sammen med denne. Gatebygget skal i materialbruk og formspråk skille seg ut fra mellombygget over plassen slik at det ikke bare oppleves som en frembygging av dette. Nybygg kan føres opp i inntil 5 etasjer. Øverste etasje skal trekkes tilbake minimum 2m fra fasaden i alle retninger. Tekniske rom/anlegg skal være integrert i bygningen. Planer for nybygg skal legges fram for fylkeskonservator med særlig vekt på sammenhengen mellom nybygg og de verneverdige husene på begge sider.

11.3 Største tillatte høyde = kote 24. %BYA = 100%

§ 12 Byggeområde bolig/forretning/kontor og bygningsvern BFK 9 (Pbl § 12-7, 1. / 4. / 6.)

12.1 BFK 9 omfatter sveitserhus i tegl mot O.M.Holwechsgate. Huset skal tas vare på, men kan bygges sammen med og åpnes mot nybygg som erstatter bygningsmassen i BFK 8 og med nytt mellombygg i F1. Første og andre etasjeplan skal benyttes til forretning, servicevirksomhet relatert til forretningssenter eller kontor.

12.2 Planer for sammenbygging, restaurering eller fasadeendring skal legges fram for fylkeskonservator.

12.3 Største tillatte mønehøyde = kote 15,5. Største tillatte gesimshøyde = kote 13. %BYA = 100%

§ 13 Byggeområde bolig/forretning/kontor BFK 10 (Pbl § 12-7, 1. / 4.)

13.1 BFK 10 kan bygges ut med nybygg som er en kombinasjon av forretningssenter med tilknyttet servicevirksomhet, bolig er og kontor. Første og andre etasjeplan skal benyttes til forretninger. Etasjeplan med utgang til tak over mellombygg kan benyttes til bolig, kontor eller serveringssted. Boliger kan etableres i de øvrige etasjene.

13.2 Bygget skal formmessig fremstå som en selvstendig bygningsenhet selv om det er bundet sammen med mellombygget mellom husene. Første etasje kan ha en åpen glassfasade som henger visuelt sammen med innfallsportene til forretningssenteret på begge sider av bygget. Nybygg kan oppføres i 6 etasjer. Øverste etasje skal trekkes minimum 2 m tilbake fra fasaden i alle retninger.

Balkonger knyttet til 4. - 6. etasjeplan kan krage inntil 2,5 m ut over formålsgrensen fra vegglivet mot sør. Det forutsettes fri høyde minimum 3 m mellom underkant balkong og oppholdsareal på takterrasse på mellombygg.

13.3 Største tillatte høyde = kote 26,5. % BYA=100%

§ 14 Byggeområde bolig/forretning/kontor og bygningsvern BFK 11 (Pbl § 12-7, 1. / 4. / 6.)

14.1 BFK 11 omfatter Wessmanngården med hovedbygning og bakgårdsbebyggelse mot O.M.Holwechsgate, samt gårdsplass. Bygningsmiljøet er verneverdig pga av autensitet og alder, og skal tas vare på som en del av Fredrikstads byhistorie. Bygningsmassen kan brukes til forretning, serveringssted, offentlig eller privat tjenesteyting eller bolig.

14.2 Bygården kan knyttes sammen med forretningssenteret ved dører mot gårdsrommet, og gårdsrommet kan tas i bruk til for eksempel uteservering knyttet til serveringssted i senteret. Hovedbygget kan knyttes sammen med F1 i sørøstre hjørne der det tidligere har vært dører. Uthuset kan knyttes mot F1 i gavlveggen mot øst.

14.3 Det er ikke tillatt med fasadeendringer som på en vesentlig måte reduserer bygningenes kulturhistoriske kvaliteter. Ved behov for omlegging av tak med nødvendig oppbygging og isolering kan høydene justeres opp. Ved alle typer bygningsmessige endringer eller restaureringsarbeider skal byggesaken legges frem for fylkeskonservator.

14.4 Største gesimshøyde uthus kote 10,5. Største mønehøyde uthus kote 12,5. Største gesimshøyde hovedhus kote 11,0. Største mønehøyde hovedhus 16.0. % BYA = 70 %

§ 15 Byggeområde bolig/forretning/kontor og bygningsvern BFK 12 (Pbl § 12-7, 1. / 4. / 6.)

15.1 BFK 12 omfatter gatebygningen i Anton Olsen gården. Bygningen er verneverdig pga av autensitet og alder, og skal tas vare på som en del av Fredrikstads byhistorie. Bygningen kan brukes til forretning, serveringssted, offentlig eller privat tjenesteyting eller bolig.

15.2 Det er ikke tillatt med fasadeendringer som på en vesentlig måte reduserer bygningens kulturhistoriske kvaliteter. Bygningen kan bindes sammen med F1 langs fasaden mot øst og sør. Ved behov for omlegging av tak med nødvendig oppbygging og isolering kan høydene justeres opp. Ved alle typer bygningsmessige endringer eller restaureringsarbeider knyttet til gatebygningen Storgata 6 skal byggesaken legges frem for fylkeskonservator.

15.3 Største gesimshøyde = kote 11. Største mønehøyde = kote 15,5. % BYA = 100%

§ 16 Byggeområde forretning/kontor og bygningsvern FK 1 (Pbl § 12-7, 1. / 4. / 6.)

16.1 FK 1 omfatter eksisterende postmodernistisk bygg Karlandergården. Bygningen skal tas vare på som en del av Fredrikstad bys arkitekturhistorie. Første og andre etasjeplan skal benyttes til forretningssenter. Etasjeplan med utgang til tak over mellombygg på F1 kan benyttes til kontor, forretning, serveringssted. Kontor kan etableres i de øvrige etasjene.

16.2 Det er ikke tillatt med fasadeendringer som på en vesentlig måte reduserer byggets arkitektoniske kvaliteter. Ved alle typer bygningsmessige endringer eller restaureringsarbeider knyttet til FK 1 skal byggesaken legges frem for fylkeskonservator.

16.3 Øvre etasjer i FK 1 kan bindes sammen med BFK 1 via en "Skywalk" over nedkjøringen til parkeringskjelleren. Skywalken skal utformes med mye glass og åpenhet slik at bygningene fortsatt fremstår som selvstendige enheter. Største bredde 5 m. Mellom tak på F1 og underkant skywalk skal det være min. 3 m fri høyde.

16.4 Bygget kan bygges på med inntil en etasje som skal trekkes tilbake minimum 2 m fra fasaden i alle retninger. Tekniske anlegg kan plasseres over midtre del av bygget som i dag.

16.5 Største høyde = kote 22,5. Største høyde tekniske rom = kote 25,5. %BYA = 100%.

§ 17 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlig kjøreveg V1 (Pbl §12-7, 7.)

17.1 V1 skal benyttes til offentlig kjørevei/gate.

17.2 V1 kan benyttes til vareleveranse og driftstrafikk til Nygaardskvartalet.

17.3 På vestre enden av BFK 1 eller FK1 kan det etableres vareleveringsplass/serviceplass for komplekset. Minste frie fortausbredde mot Storgaten skal være 3 m. Utstyr eller vareleveringsplass må ikke plassers slik at det hindrer sikt fra utkjørsel mot parkeringskjeller.

§ 18 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlig gangareal - fortau og gågate G1-2 (Pbl §12-7, 7.)

18.1 G1 omfatter del av Nygaardsgata som gågate. G2 omfatter fortau mot O.M.Holwechsgate, Storgata og Dr. Giebelhausensgate. Områdene skal benyttes til offentlig gangareal. I krysset mellom Nygaardsgata og O.M.Holwechsgate skal utvidet gateareal inngå i en plassdannelse som blir en integrert del av gågata med hensyn til materialbruk og formspråk. Plassen skal opparbeides på grunnlag av en plan som skal godkjennes av Fredrikstad kommune, og ferdigstilles samtidig med nybygg på BFK 8.

18.2 Gangarealene kan benyttes til vareleveranse og driftstrafikk til Nygaardskvartalet. Fri fortausbredde ved permanent vareleveranseplass skal være minimum 3 m.

Vertikalnivå 1 (under terrengnivå)

§ 19 Byggeområde parkeringshus / anlegg i grunnen P1 (Pbl §12-7, 1. / 6.7.)

19.1 Området omfatter areal helt og delvis under bakkenivå under eksisterende plass og bygningsmasse. Området kan benyttes til lager, offentlig eller privat tjenesteyting (gjelder areal halvvegs under bakkenivå i BFK 1) og parkeringsanlegg i grunnen.

19.2 Kjellere kan bygges sammen med eksisterende parkeringshus under plassen. Mulighetene for å trekke parkeringskjeller inn i eksisterende bygg som skal bevares vil være avhengig av byggets konstruksjon og materialbruk. Normalt vil kjelleren først kunne endre funksjon når det verneverdige bygget er borte. Unntak må behandles som dispensasjonssak i samråd med fylkeskonservator.

19.3 All underjordisk parkering skal ha felles utkjørsel mot Storgata. Utkjørselen kan lysreguleres. Byggemelding skal vise innkjøringsnivå og ramper, manøvreringsareal, parkering og rømningsveier. Eksisterende og nye kabler- og rør i grunnen skal fremgå av planene.

19.4 %BYA = 100%.

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/920/0/8

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-11-21

N

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



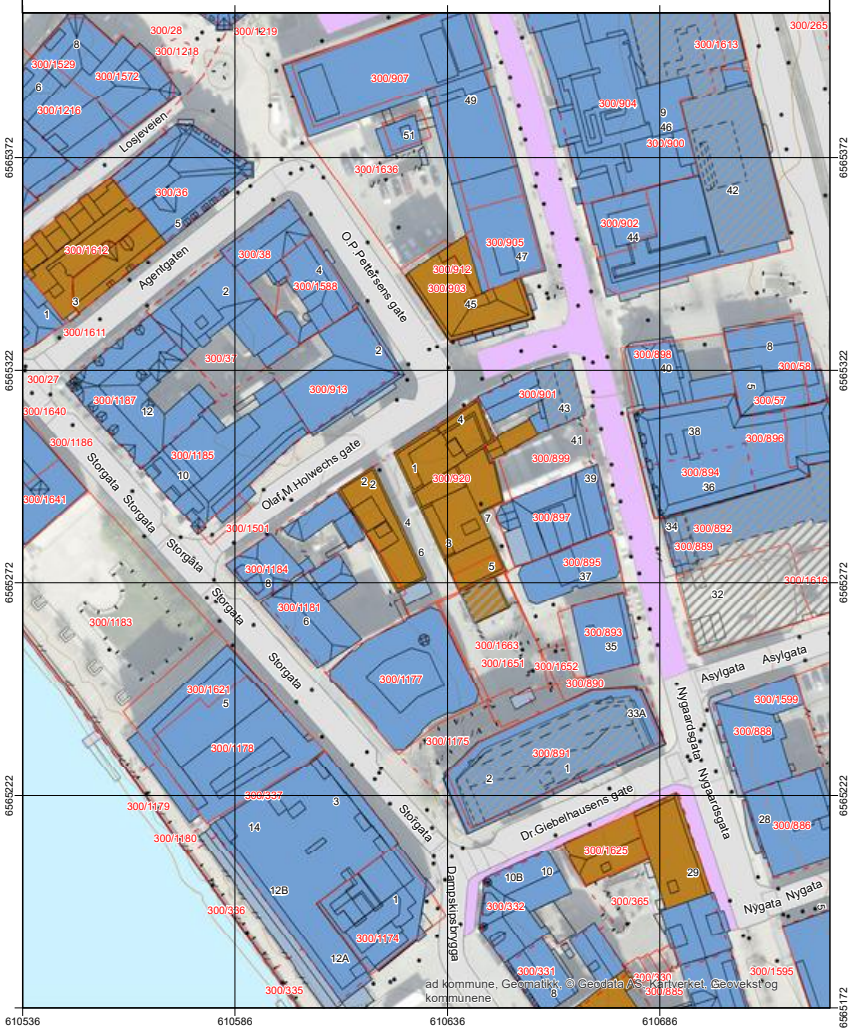
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/920/0/8

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-21

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09-06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- KN Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GB Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbaktivteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FF 5 Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område
- H810 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510_1 Hensynssone landbruk
- H530_1 Hensynssone friluftsliv
- H560_1 Hensynssone landskap
- H560_2 Hensynssone naturmiljø
- H570_2 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720_1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720_2 Båndlegging etter lov om naturvern
- H720_3 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810_1 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bru	Fremtidig Tunnel	Fremtidig På bakken	Fremtidig Bru
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtfelt						
Kollektivknutepunkt						

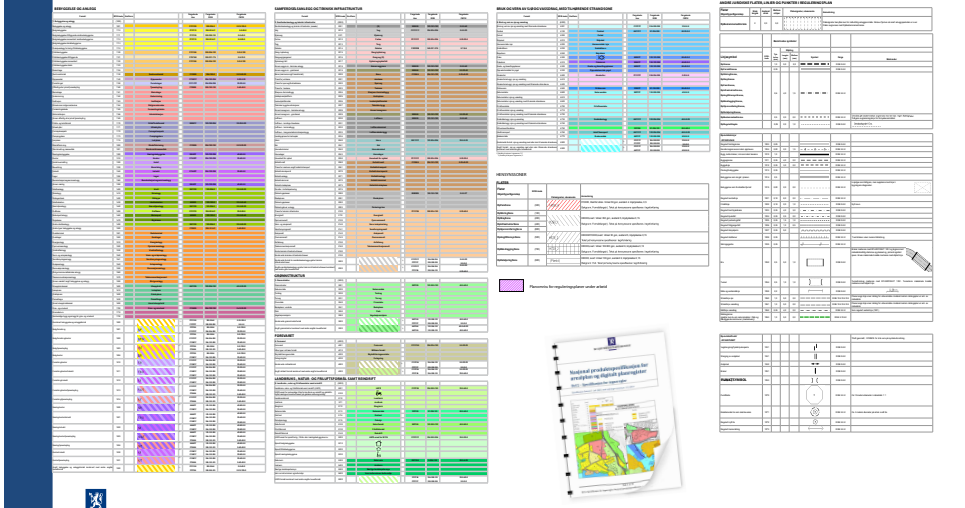
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

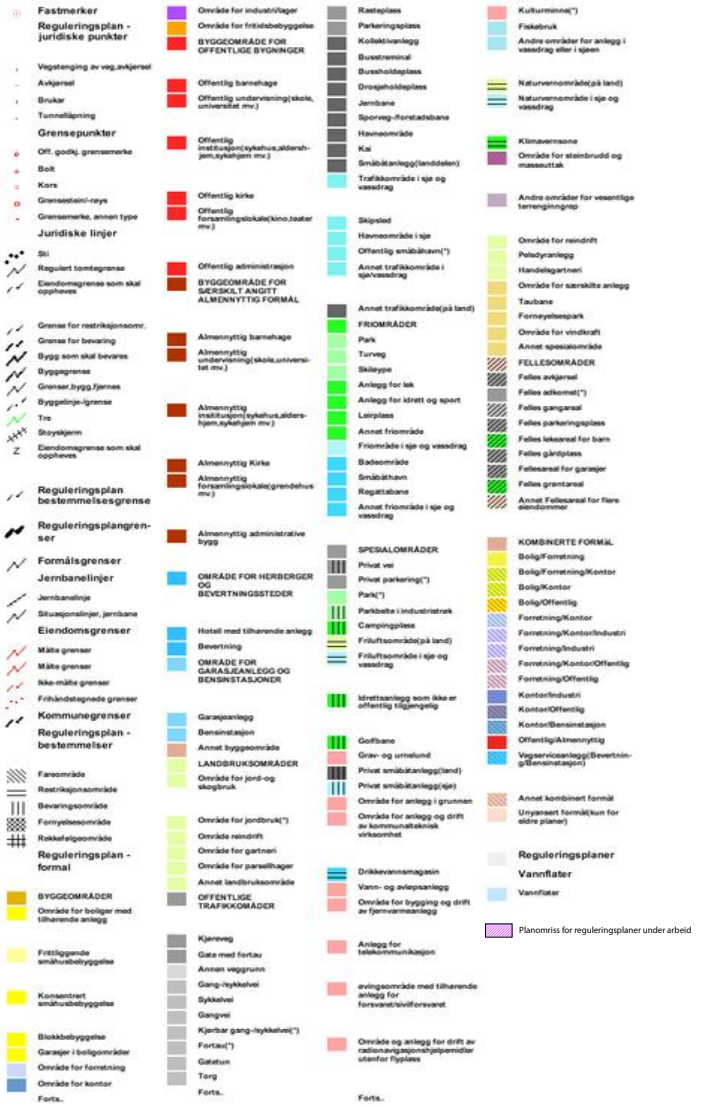
Mars 2010



Miljøverndepartementet Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/920/0/8

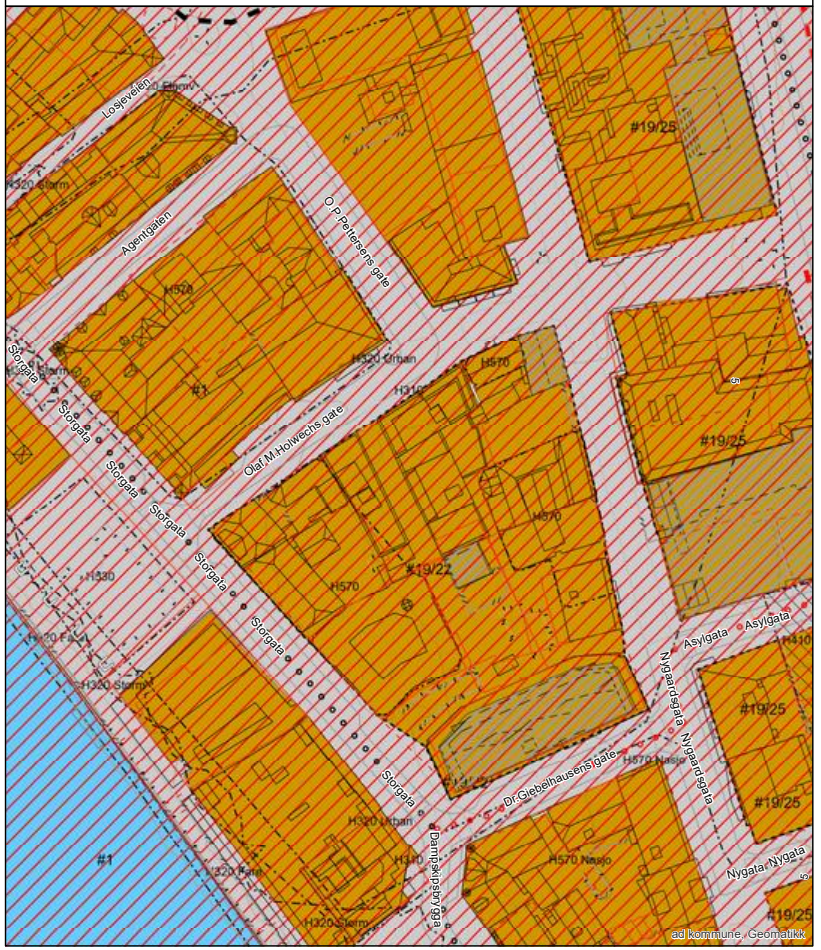
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-21

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/920/0/8

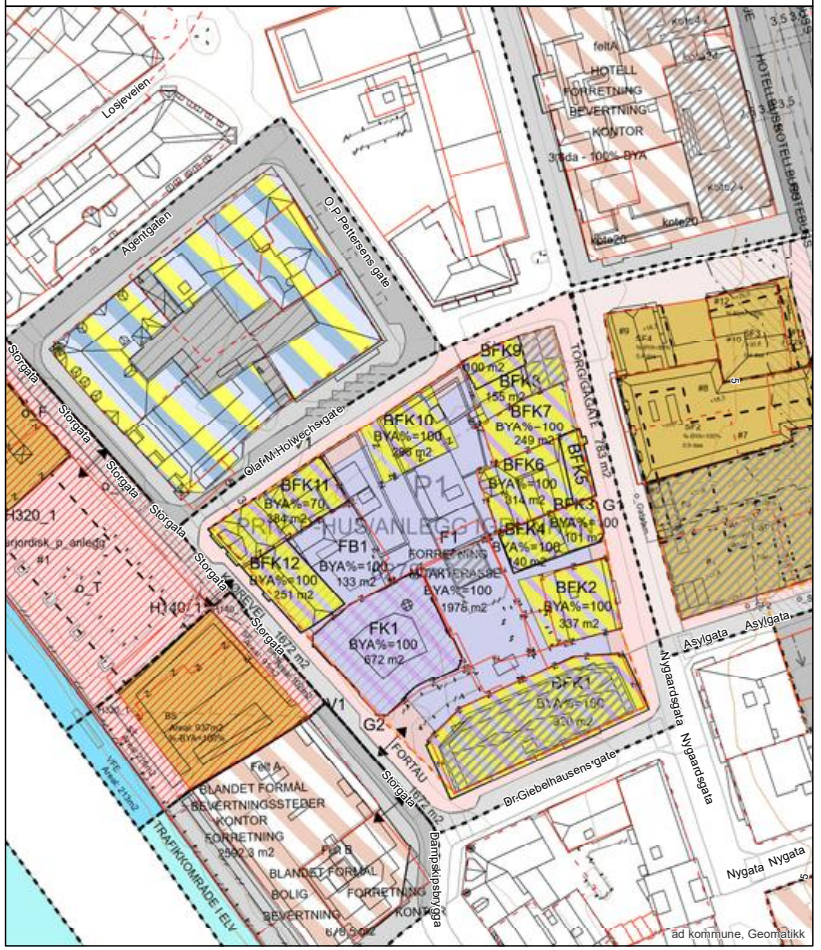
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-21

N

Planident: 1015
Ikrafttredelsesdato: 8.9.2011
Plannavn: Nygaardsplassen

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/920/0/8

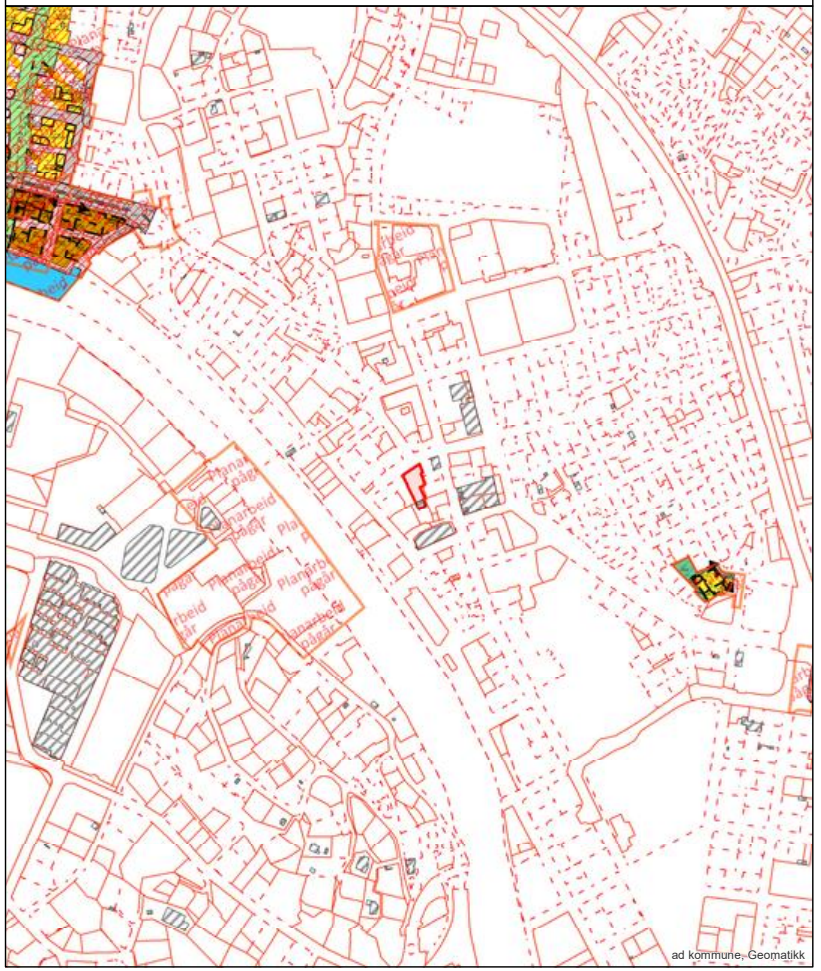
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-11-21

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/920/0/8

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-21

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Olaf M.Holwechs gate 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/920/0/8

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-21

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.11.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1197.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.11.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565263.76292	610626.742505	Ikke spesifisert	5.09	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565268.25282	610624.340292	Ikke spesifisert	1.81	Ukjent		Terrengmålt	14	0
3	6565269.20465	610625.880158	Ikke spesifisert	15.84	Ukjent		Terrengmålt	14	0
4	6565282.44095	610617.199284	Ikke spesifisert	0.4	Ukjent		Terrengmålt	14	0
5	6565282.22943	610616.857092	Ikke spesifisert	13.46	Ukjent		Terrengmålt	14	0
6	6565293.56901	610609.621879	Ikke spesifisert	12.61	Umerket		Terrengmålt	51	0
7	6565300.28164	610620.286052	Ikke spesifisert	26.92	Umerket		Terrengmålt	51	0
8	6565315.01823	610642.800691	Ikke spesifisert	5.17	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0
9	6565310.3502	610645.008235	Ikke spesifisert	0.46	Ukjent		Annet	200	0
10	6565310.08531	610644.630716	Ikke spesifisert	5.72	Ukjent		Annet	200	0
11	6565304.90137	610647.015274	Ikke spesifisert	2.92	Ukjent		Annet	200	0
12	6565303.66886	610644.366721	Ikke spesifisert	4.02	Ukjent		Annet	200	0
13	6565299.95234	610645.886274	Ikke spesifisert	1.79	Umerket		Terrengmålt	51	0
14	6565300.59551	610647.564383	Ikke spesifisert	9.85	Ukjent		Terrengmålt	14	0
15	6565291.27657	610650.723483	Ikke spesifisert	4.77	Hushjørne		Teodolitt med målebånd	14	0
16	6565289.44438	610646.322648	Ikke spesifisert	4.26	Geometrisk hjelpepunkt		Teodolitt med målebånd	14	0
17	6565285.4284	610647.748795	Ikke spesifisert	10.93	Hushjørne		Teodolitt med målebånd	14	0
18	6565275.15624	610651.465578	Ikke spesifisert	2.57	Annet grensemerke		Terrengmålt	14	0
19	6565274.00584	610649.170895	Ikke spesifisert	15.35	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6565268.20861	610634.971897	Ikke spesifisert	2.42	Ukjent		Totalstasjon	14	0
21	6565267.01555	610632.871738	Ikke spesifisert	6.95	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/920/0/8

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	08.08.2019	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ALIJA SJEKIRICA		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	29.07.2019	29.07.2019	sak 2019/12058	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300691193	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300691193: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 944.0
Antall boenheter	30	BRA Annet	674.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	2 618.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[x]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.04.2017	29.06.2018
IG - Igangsettingstillatelse	08.05.2018	01.02.2019
MB - Midlertidig brukstillatelse	25.09.2019	28.09.2019
FA - Ferdigattest	24.01.2020	27.01.2020
DO - Data fra bygningsendring overført	09.12.2020	09.12.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	34.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	674.0	674.0	0.0
H06	2	180.0	0.0	180.0	0.0
H04	8	487.0	0.0	487.0	0.0
H03	8	487.0	0.0	487.0	0.0
H05	4	303.0	0.0	303.0	0.0
H02	8	487.0	0.0	487.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300691193-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	68.0	68.0	0.0	74.0	74.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.09.2020	15.09.2020
IG - Igangsettingstillatelse	07.10.2020	09.10.2020
MB - Midlertidig brukstillatelse	09.12.2020	09.12.2020
FA - Ferdigattest	10.03.2022	10.03.2022

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Olaf M.Holwechs gate	4		1607 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 21.11.2025

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

Eiendomsrapport for 300 / 920 / 0 / 8

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

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

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/912086/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 13:05

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	300	920	0	20	50 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	21	34 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	22	35 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	23	42 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	24	43 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	25	49 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	26	74 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	27	40 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	28	36 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	29	59 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	30	49 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	31	34 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	32	35 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	33	42 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	34	25 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	35	41 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	36	49 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	37	82 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	38	62 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	39	46 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	40	740 / 2583	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/912086/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 13:05

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602574298
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
971605480	YTTERBØL & CO ADVOKATFIRMAET AS		Postboks 273, 1601 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	300	920

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	300	920	0	1	36 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	2	49 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	3	44 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	4	74 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	5	40 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	6	36 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	7	59 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	8	34 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	9	42 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	10	49 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	11	34 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	12	50 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	13	68 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	14	43 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	15	49 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	16	74 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	17	40 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	18	36 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	300	920	0	19	59 / 2583	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokm.: 912086 Tinglyst: 08.08.2019
STATENS KARTVERK

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
19/12058 11 JULI 2019

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad	Postboks 1405	Anita Skårer

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS	971605480	olej@ytterbol.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 273	1601	Fredrikstad	69 36 60 00

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0101	Fredrikstad	300	920	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918 440 860	Nygaardsplassen AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	36		13	B	68		25	B	49		37	B	82		49			
2	B	49		14	B	43		26	B	74		38	B	62		50			
3	B	44		15	B	49		27	B	40		39	B	46		51			
4	B	74		16	B	74		28	B	36		40	N	740	B	52			
5	B	40		17	B	40		29	B	59		41				53			
6	B	36		18	B	36		30	B	49		42				54			
7	B	59		19	B	59		31	B	34		43				55			
8	B	34		20	B	50		32	B	35		44				56			
9	B	42		21	B	34		33	B	42		45				57			
10	B	49		22	B	35		34	B	25		46				58			
11	B	34		23	B	42		35	B	41		47				59			
12	B	50		24	B	43		36	B	49		48				60			

Sum tellere: 2583 Nevner = 2583

Dato	Innsenderens underskrift
29.05.19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29.05.19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad, 29.05.19		For Nygaardsplassen AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
x		SANDER GRUNDVIG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

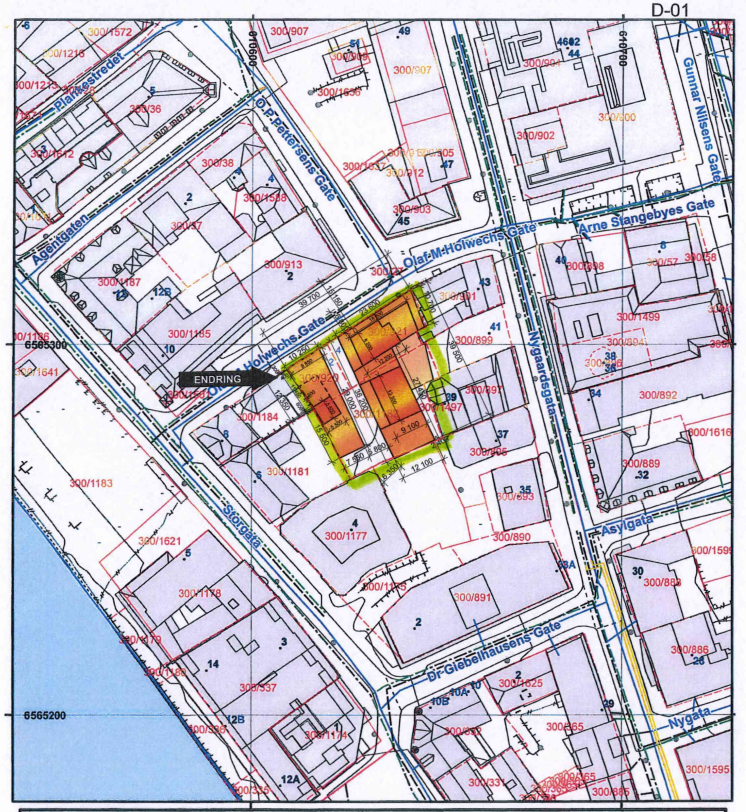
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	300	920	

Dato	Underskrift	Stempel
29/7-2019		

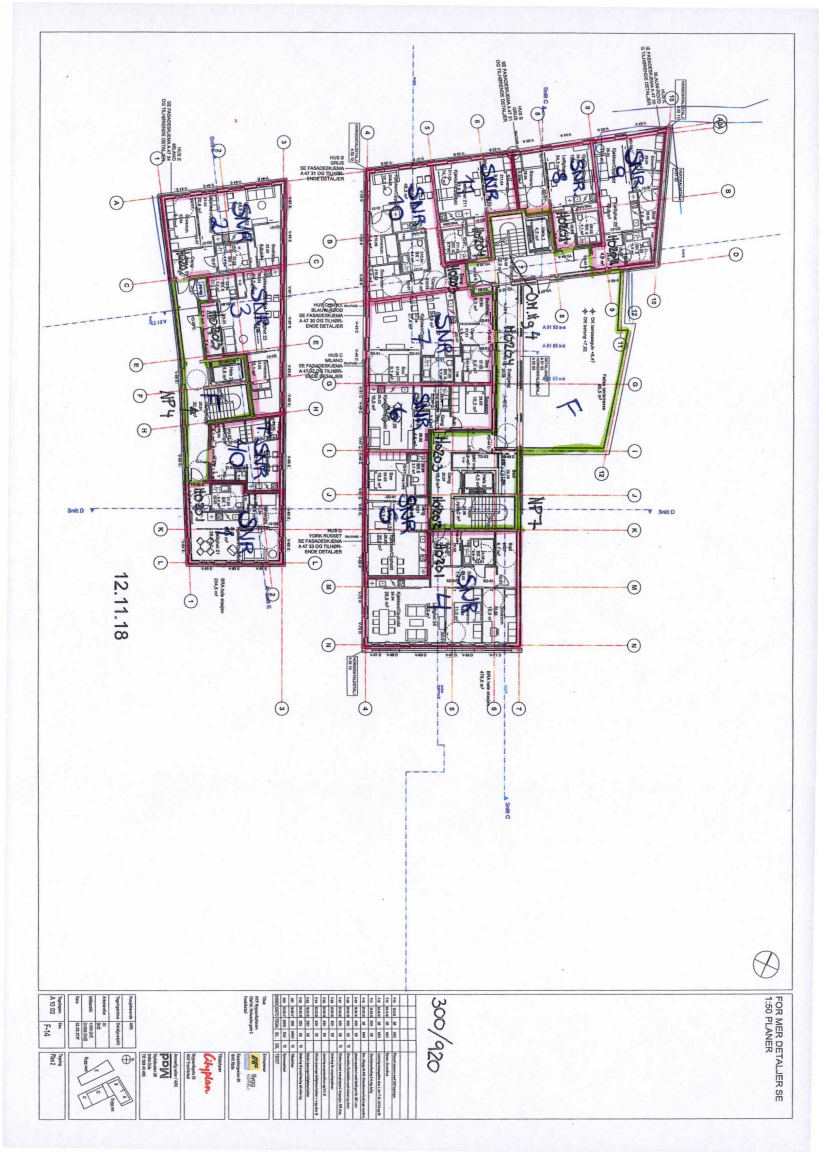
Dato	Innsenderens underskrift
29.05.19	

D-01

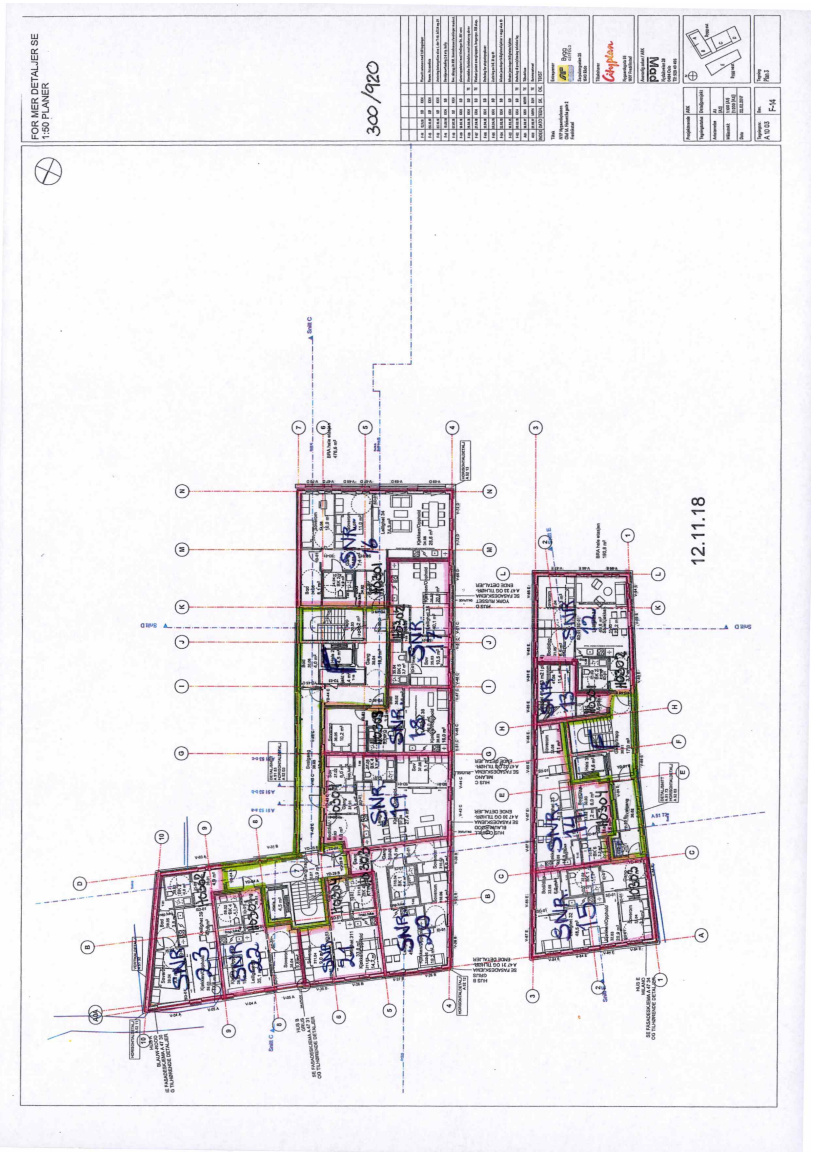


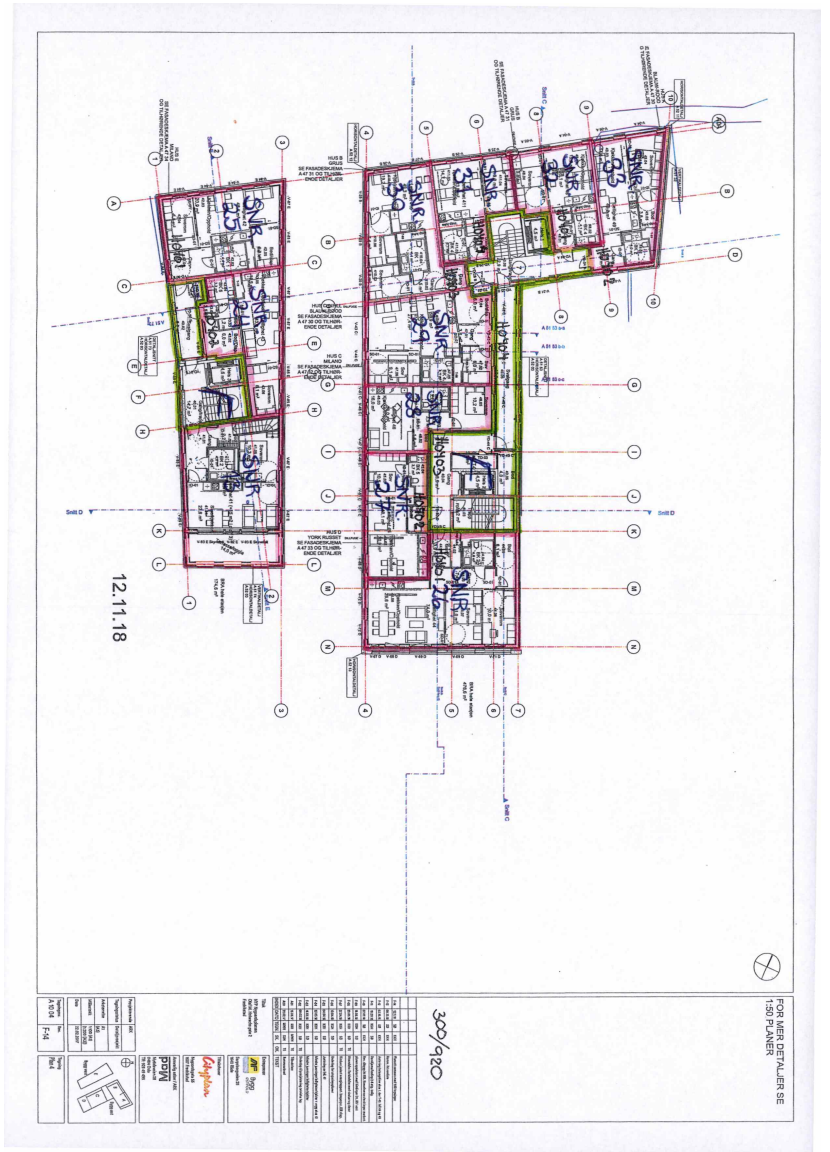
SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 300 **Bnr:** 1182 m.m. **Fnr:**	**Snr:**		**Dato:** 29.06.16
Adresse:	Målt grense		**Sign:**
Areal:	Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm		Vannledning
Målestokk: 1:1000	Konstruert grense		Overvannsledning
Planinformasjon: 01061015 - Nygaardsplassen	Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m		Spillvannsledning
Formål: 1150 - Forretninger	Krokert grense		Avløp felles
	Nøyaktighet dårligere enn 2 m		Drensledning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/912086/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 13:05

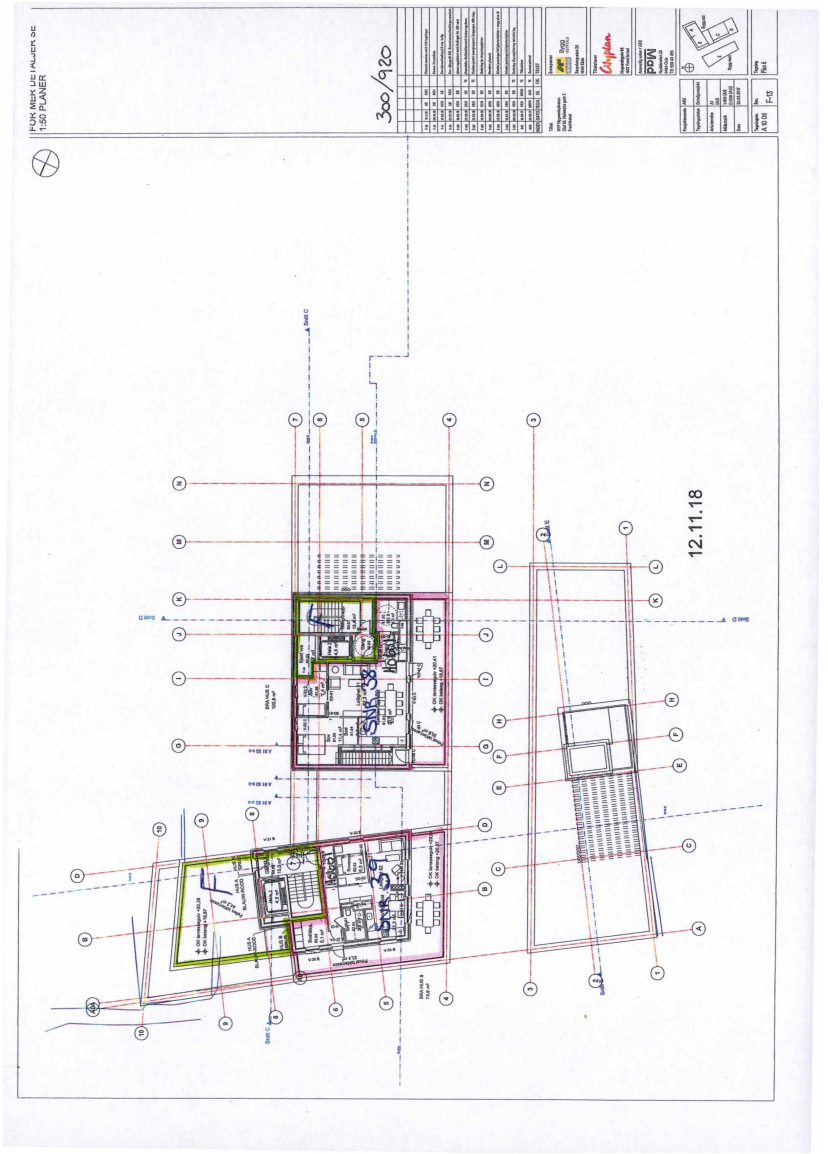


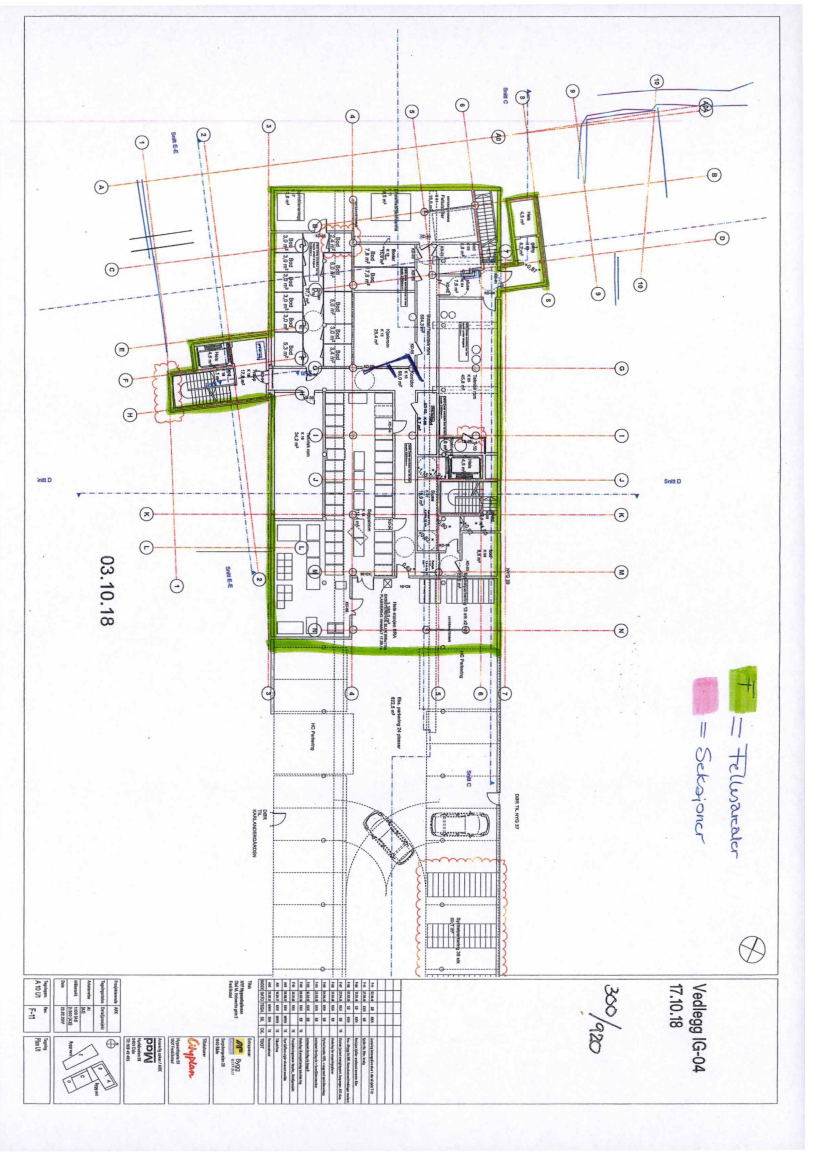
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/912086/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 13:05



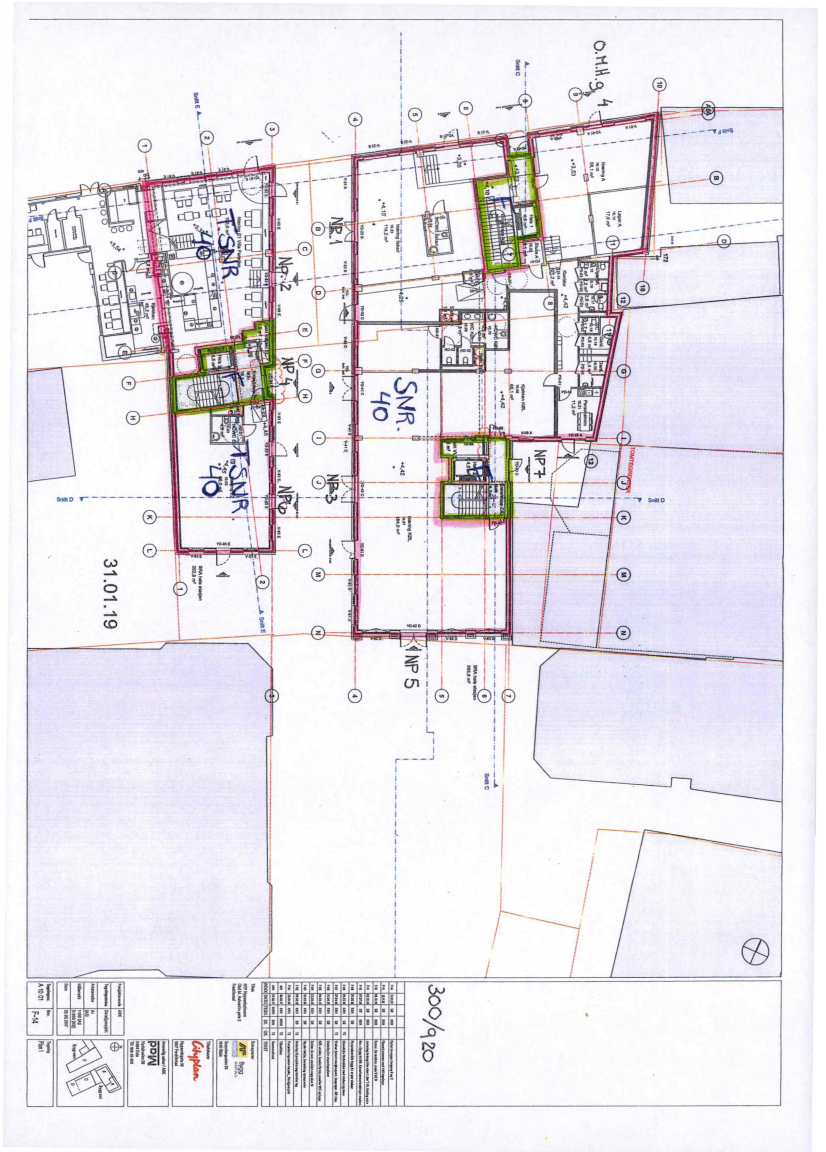

12.11.18
300/920
FOR MER DETALJER SE 1:50 PLANER


12.11.18
300/920
FOR MER DETALJER SE 1:50 PLANER


300/920
12.11.18


03.10.18
F = Fellesarealer
= Sektorjoner
Vedlegg IG-04
17.10.18
300/920

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/912086/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 13:05



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0630/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Olaf M.Holwechs gate 4 1607 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 300, bnr 920, snr 8 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no