

SJARMERENDE OG OPPGRADERT SELVEIERLEILIGHET - KONGSTEN

Heibergs gate 3B

PRISANTYDNING
2 850 000





Velholdt og oppgradert selveierleilighet attraktivt beliggende mellom Gamlebyen og Vaterland på østsiden av Fredrikstad.

5

Velkommen til Heibergs gate 3B

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

28

Om boligen

36

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Heibergs gate 3B

Svært sjarmerende selveierleilighet som er betydelig oppgradert - Kongsten

Velholdt og oppgradert selveierleilighet attraktivt beliggende mellom Gamlebyen og Vaterland på østsiden av Fredrikstad. Leiligheten ligger i 2. etasje med enkel trappeadkomst fra bakgården. Boligen er påkostet med 1-stavs parkettgulv, nyere kjøkken, nye vinduer og peisovn - en lys og sjarmerende leilighet i "Torsovlignende" teglsteinsbebyggelse, som ble rehabilitert/seksjonert i 2011/2012. Fra eiendommen er det kort gangvei til Gamlebyen og byferge til sentrum, Kråkerøy og Gressvik. Idrettsanlegg og svømmehall på Kongsten, her er det også en ny, stor Sparbutikk. Kort vei til lysløype og flotte turmoråder i rening Byens Marker og Torsneslandet.

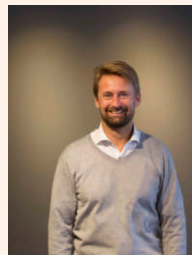


Heibergs gate 3B

Prisantydning	2 850 000
Fellesgjeld	76 125
Totalpris	3 010 315
Omkostninger	84 190
Fellesutgifter	3 750 pr. mnd.
Bruksareal	78 m²
BRA-i	60 m²
BRA-e	18 m²
Soverom	1
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 295 m²
Byggeår	1919

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

95850192

henning.hesselberg@stavlund.no



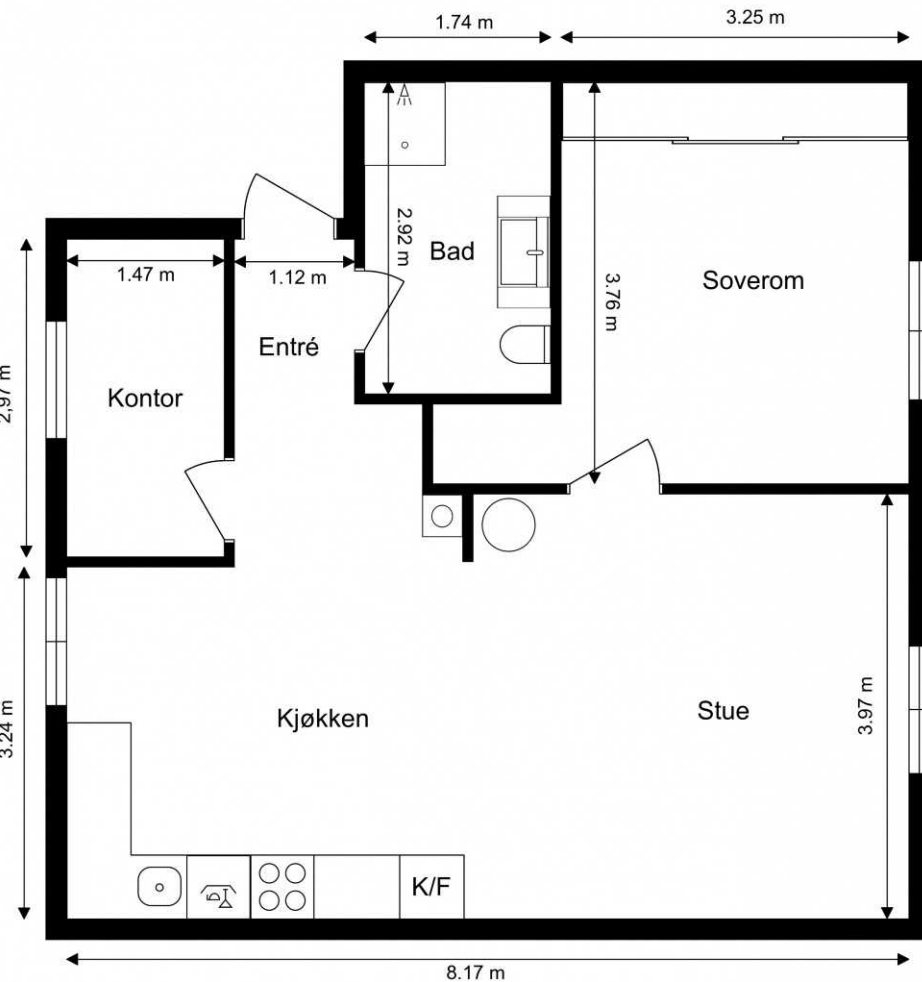
Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING

Heibergs gate 3B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15066228



Planskissen er ikke i målestokk.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje med åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, kontor, bad og entre. I tillegg har leiligheten boder i kjelleretasjen på ca. 18 kvm.

78 m²

2. etasje

Standard

Leiligheten holder en gjengående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Trinnlydsplater og gulv fra 2020. Gulver er belagt med parkett. Panelplater og teglestein på veggflater. Malt himling.









Kjøkken

Stilren kjøkkeninnredning fra 2018 med lyse, profilerte fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen. Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kombi kjøleskap. Varmtvannsbereder fra 2010/11 under kjøkkenbenk. Gulv er belagt med parkett, panelplater på veggflater og malt himling.













Bad

Lyst bad fra 2010/2011 med vegghengt servantinnredning, dusjhjørne, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme, fliser på veggflater og malt himling.











Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i sjarmerende lavblokkbebyggelse, mellom Gamlebyen og Vaterland.

Herfra er det kort gangavstand til fergeforbindelse til sentrum, Kråkerøy og Gressvik. Et etablert stinett bla lysløype tar deg hele veien til Begby.

Flotte turområder til Gangsrød og videre ut mot Torsneslandet. Ny Spar butikk ved Kongstenhallen/Children International Scholl samt butikksenter ved brohodet.

I Gamlebyen (en høyt aktet festningsby) finnes diverse caféer, restauranter gallerier og et bredt utvalg av forretninger..







An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The text "OM BOLIGEN" is centered within the orange area.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 78,0 m²

- BRA-i: 60,0 m² (Åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, kontor, bad og entre)
- BRA-e: 18,0 m² (Kjellerboder)

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velholdt og oppgradert selveierleilighet attraktivt beliggende mellom Gamlebyen og Vaterland på østsiden av Fredrikstad. Leiligheten ligger i 2. etasje med enkel trappeadkomst fra bakgården. Boligen er påkostet med 1-stavs parkettgulv, nyere kjøkken, nye vinduer og peisovn - en lys og sjarmerende leilighet i "Torsovlignende" teglsteinsbebyggelse, som ble rehabilitert/seksjonert i 2011/2012. Fra eiendommen er det kort gangvei til Gamlebyen og byferge til sentrum, Kråkerøy og Gressvik.

Idrettsanlegg og svømmehall på Kongsten, her er det også en ny, stor Sparbutikk. Kort vei til lysløype og flotte turmoråder i rening Byens Marker og Torsneslandet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i sjarmerende lavblokkbebyggelse, mellom Gamlebyen og Vaterland. Herfra er det kort gangavstand til fergeforbindelse til sentrum, Kråkerøy og Gressvik. Et etablert stinett bla lysløype tar deg hele veien til Begby. Flotte turområder til Gangsrød og videre ut mot Torsneslandet. Ny Spar butikk ved Kongstenhallen/Children International Scholl samt butikkssenter ved brohodet. I Gamlebyen (en høyt aktet festningsby) finnes diverse caféer, restauranter gallerier og et bredt utvalg av forretninger..

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje med åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, kontor, bad og entre. I tillegg har leiligheten boder i kjelleretasjen på ca. 18 kvm.

Standard

Leiligheten holder en gjengående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Trinnlydsplater og gulv fra 2020. Gulver er belagt med parkett. Panelplater og teglestein på veggflater. Malt himling.

Kjøkken:

Stilren kjøkkeninnredning fra 2018 med lyse, profilerte fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet har en åpen og

sosial løsning mot stuen. Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kombi kjøleskap. Varmtvannsbereider fra 2010/11 under kjøkkenbenk. Gulv er belagt med parkett, panelplater på veggflater og malt himling.

Bad:

Lyst bad fra 2010/2011 med vegghengt servantinnredning, dusjhjørne, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme, fliser på veggflater og malt himling.

Adkomst

Fra Fredrikstad sentrum: Ta Fergen til Gamlebyen og fortsett til fots gjennom festningsbyen og gå over vollgraven på sydsiden. Følg Vaterlandsveien et lite stykke og ta til venstre ved Vaterland. De to blokkene ligger på venstre side - 3b er den til høyre. Alternativt kjør over Fredrikstad brua og hold til høyre mot Gamlebyen. Kjør forbi Kongstenhallen og ta av til høyre der veien svinger svakt til venstre. Heibergsgate 3 ligger på høyre side.

Parkering

Sameiet har 4 parkeringsplasser (2 på hver side) rett på innsiden av porten og 5 plasser rett frem i gårdsrom. Er det fullt på disse plassene, må man parkere over veien på grusplassene. Se punkt 4 i vedlagte husordensregler.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Punkt 3: Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

-Ja, tett kjøkken vask en gang.

Punkt 4: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Ja, kun faglært. Bravida Fredrikstad har montert ny kjøkkeninnredning og water guard.

Punkt 6: Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Ny peis montert av Saxvik i 2020

Punkt 11: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja, kun faglært. Lagt nytt beslag over leiligheten over pga. vannlekkasje. Firma er usikkert, ordnet av styret.

Punkt 17: Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

-Ja, det er søkt om å bygge i bakgården, men dette er så vidt jeg vet avslått av kommune og fylkeskommune.

Punkt 24: Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

-Ja, har vært noe støy fra beboer i samme oppgang ,

men dette er ikke vært noe problem etter at styret tok opp saken med beboer

Punkt 26: Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

-Nei, bygget er nettopp malt utvendig , trappeoppganger er renover og brannalarm anlegget er nytt

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Kenneth Samuelsen datert 27.01.2025.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022.

Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 81% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 16% (3 bygningselementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ingen

elementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Bad

-Tetsjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Som følger av alder kan ikke lekkasjesikkerheten verifiseres. Utførelsen på sluktmansjett og tettesjikt er uoversiktlig og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod. Det er registrert motfall på gulvflate utenfor dusjsonen. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken

-Varmtvannsbereder er av eldre dato med usikker restlevetid. Varmtvannsberederen kan ikke inspiseres på grunn av plasseringen.

Øvrige rom

-Det er mangel på ventilasjon i leiligheten. Det er ikke registrert ventiler i kontor.

Byggemåte

Boligbygg over 2 etasjer samt loftsetasje og underetasje. Grunnmur av stablet naturstein og betong/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av tre/murkonstruksjoner. Utvendige fasader med overmalt teglstein. Valmtakskonstruksjon utvendig tekket med takstein.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1295,00 kvm.

Felles tomt opparbeidet med gressplen, beplantning, sittebenker og gruslagt gårdsplass med parkeringsplasser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring/fasadeendring/ombygging datert 23.11.2012 for eiendommen. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe/skorstein dater 10.11.2016. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Utleie er tillat. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Punkt §19 i vedtektene:

I sameiet har det fram til 1. januar 2020 vært fritt frem

for utleie, men de nye reglene som trådte i kraft mvf 01.01.2020, setter et tak for korttidsutleie på 90 dager i året ved utleie av hele boligen. Sameiets årsmøte gis mulighet til å redusere grensen for korttidsutleie til 60 dager i året eller øke den til 120 dager i året. Dette må i tilfelle skje gjennom en vedtekts-endring som krever 2/3 flertall på årsmøtet. Ordinær utleie i sameiet berøres ikke av de nye reglene som ble innført mvf 01.01.2020, og kan derfor fortsette som før.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Energikarakter: G - Rød
Energiforbruk foregående år var 6 000 kwh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 850 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

73 150,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

9 950,00,- (Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (Valgfri))

3 010 315,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 3 750,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Forsikring, nedbetaling av gjeld, internett, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester og styrehonorar

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 20 693,- for 2025.

Inkludert eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 76 125,- pr. 01.01.2025.

Selskapets totale gjeld er kr.

1 522 500,- pr.01.01.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 7 500,- pr. 31.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 9483.71.31523

Lånegiver: Handelsbanken

Rentesats pr. 01.01.2025: 8,4% p.a.

Saldo pr. 01.01.2025: kr. 1 522 500,-.

Nedbetalingstid pr. 29.01.2025: 16 år og 10 måneder.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av andel felles gjeld (In-ordning).

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 684 325,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 737 299,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet Heibergs gate 1-3, Orgnr: 912 823 806

Forretningsfører: Aider

Sameiet består av 20 seksjoner og den aktuelle

seksjonen har sameiebrøk 1/10.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP1228774.7.1.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 782 756,-

Driftskostnader kr. 1 785 352,-

Årsresultat kr. -1 002 598,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til ulempe i form av problemer med lyd (vedvarende bjeffing) og lukt. Renslig og ansvarlig dyrehold er en forutsetning.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 132 Vaterland med formål 310 - kjørevei.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål 1001 - Bebyggelse og anlegg, 570 - Hensyn kulturmiljø, 550 - Hensyn landskap, 320 - Flomfare. Det er planlagt oppføring av 3 eneboliger på tomten rett nord for eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 499224, tgl. 28.06.2011 - Seksjonering

SNR: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1 / 10

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i

dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Henning Hesselberg per e-post henning.hesselberg@stavlund.no eller sms: +47 95 85 01 92. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige

budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte

tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig

som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. 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.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av

dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Petter Rislå og Camilla Sandvold.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Heibergs gate 3B.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 303, bnr. 432, snr. 4 i Fredrikstad.

Sameiebrøk: 1/10.

Vårt oppdragsnummer er 192250011.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,700 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 9 750,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92/ henning.hesselberg@stavlund.no.

Prod. dato: 06.02.2025

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid, rounded rectangle on the right side.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Heibergs gate 3B
1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 303/432
Seksjonsnr. : 4
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 78 m²

Totalt bruksareal (BRA): 78 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.01.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Samuelson

Mobil: 41521445



Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhentning av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad på tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.01.2025
Referansenummer	15066228
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0011
Hjemmelshaver/selger	Petter Rislåa/Camilla Sandvold
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Samuelsen
Tilstede på befaringen	Petter Rislåa
Utvendige snødekte flater	Ikke relevant
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	27.01.2025 08:20

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Heibergs gate 3B
Postnummer/sted	1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	303/432
Seksjonsnr.	4
Tomt	Eiet tomt: 1295 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1919		2010/2011

Byggemåte

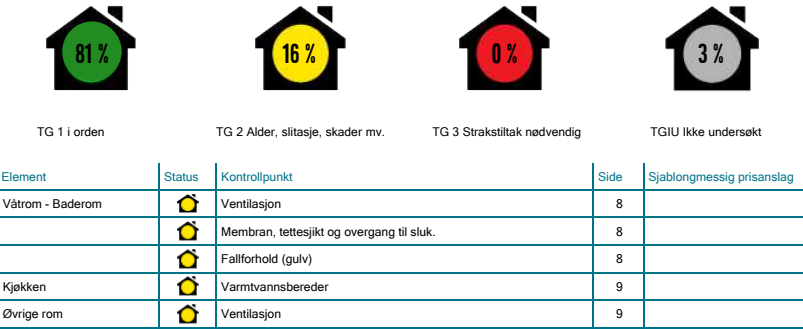
Leilighet i Sameiet Heibergsgate 1-3, beliggende i bydel Gamle Fredrikstad i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 20 seksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet gruslagt gårdsplass, parkeringsplasser, sittebenker, sykkelstativer, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer samt loftsetasje og underetasje. Grunnmur av stablet naturstein og betong/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av tre/murkonstruksjoner. Utvendige fasader med overmalt teglstein. Valmtakskonstruksjon utvendig tekket med takstein (taket er ikke besikket). Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken, kontor og soverom.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

- Internt bruksareal (BRA-i):

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal (BRA-e):

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b):

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
- Totalt bruksareal (BRA):

Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etasje	60			60	
	Entré, bad, stue/kjøkken, kontor og soverom.				
Kjeller		18		18	
		Tilhørende kjellerboder (15 m2 og 3 m2).			
SUM	60	18		78	
Total bruksareal: 78 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangler nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 60 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2010/2011. Flislagt gulv med varme. Flislagte veggflater. Slett lysmalt himling. Vegghengt servantinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med stikkontakter montert over servant. Dusjhjørne med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet håndduj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fordelelskap for vannrør med stoppekran montert i vegg. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil tilkoblet naturlig avtrekk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner
 Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsoner. Hulltaking ble utført fra soverom mot servant grunnet dusjsonens plassering mot nabofellesskapet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 3,3 %, temperatur 36,8 grader C og duggpunkt 18,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftskiftning enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er begrenset/usikker. På bakgrunn av alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres. Det er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
Fallforhold (gulv)	Det registreres mindre motfall på gulvflate utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 3 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte lyse fronter. Benkeplate av treverk. Stikkontakter montert over kjøkkenbenk. Nedsenket oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur. Integreerte hvitevarer. Kombiskap med frysedel. Stekeovn. Mikrobølgeovn. Induksjonstopp. Kjøkkenventilator med kullfilter. Oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder fra ca. 2010/2011 på ca. 120 liter montert under kjøkkenbenk. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
	Ventilasjon og avtrekk	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er i tillegg separat ventilering av rommet.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør vurderes. Det er ikke etablert elastisk fuge ved overgang benkeplate/vegg. Elastisk fuge bør etableres.
 TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen. Tilstanden/type er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Trinnlydsplater og gulv lagt i 2020. Slette malte veggflater, samt veggflater belagt med panelplater. Kontrastvegg med teglstein i stue. Slette lysmalte himlinger. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i soverom. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med klaffventiler stedvis plassert i yttervegger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i kontor. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein av teglstein. Vedovn fra 2020 i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen	
--	--	--

Etasjeskiller - 2.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 6 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder fra ca. 2010/2011 på ca. 120 liter montert under kjøkkenbenk. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for vannrør med stoppekran montert i badet. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke	
	Stakeluke	Stakeluke lokalisert i kjeller.

Radon

 TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Til informasjon ligger boligen i et ikke kartlagt område iht aktsomhetskart på NGU sine nettsider.
--	-------	--

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer montert i felles trapperom.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller utfaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det er fremlagt samsvarserklæring på nyanlegget, datert 31.03.2010. Det gjøres spesielt oppmerksom på at vurderingen er utført av en inspektør uten kvalifisert elektrofaglig kompetanse, og må ses i den sammenheng. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.
---	--	--

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse Rw35dB samt elektrisk kodelås. Vinduer fra 2020 med to-lags glass.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt fra 2,35 meter takhøyde i baderom til 2,43 meter takhøyde i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende montering av ildsted, datert 10.10.2020.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 31.03.2010, arbeidene gjelder nyanlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 21.01.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkelte ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det er erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innklede- og opplekkede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innføring gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre innredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lisdsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk badrom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

 Anticimex®
FORSIKRING

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250011
Adresse	Heibergs gate 3B		
Postnr.	1630	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brt/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Petter	Etternavn	Rislaa
Selger 2 Fornavn	Camilla	Etternavn	Sandvold

«Kommentar»]

- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettestjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Ny peis montert av Saxvik i 2020

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
 Firmanavn: Vet ikke , ordnet av styret
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt nytt beslag over leiligheten over pga. vannlekkasje

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Det er søkt om å bygge i bakgården , men dette er så vidt jeg vet avslått av kommune og fylkeskommune

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Har vært noe støy fra beboer i samme oppgang , men dette er ikke vært noe problem etter at styret tok opp saken med beboer

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Bygget er nettopp malt utvendig , trappeoppganger er renover og brannalarm anlegget er nytt

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 06/02/2025 09:36:56 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 303 Bnr.: 432 Fnr.: Snr.: 4

Adresse(r):

Gateadresse: Heibergs gate 3 B
Gatenr: 16400
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 23.01.2025 kl.
15.29



For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2020/3032730-1/200
16.09.2020 13:17

HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK :
Omsetningstype: Fritt salg
RISLAA PETTER
F.NR : IDEELL:
1/2
SANDVOLD CAMILLA
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2024/2213323-1/200
08.11.2024 08:29

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK :
Pantlaver: STADSHYPOTEK
AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Pantlaver: SVENSKA
HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT



SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2011/499224-1/200 28.06.2011 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/10
Loftleilighetene snr.5 og 10 har
parkeringsplass på tomte

2020/1395325-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 432
FNR: 0 SNR: 4

2024/814765-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 432
FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Telefon + 47 69 30 24 50
Telefax + 47 69 30 24 51
Besøksadresse:
Kirkebygga 2-4
1607 Fredrikstad
Postadresse:
Kirkebygga 2-4
1607 Fredrikstad
Org.nr: 983 261 523 MVA
Stavlund as Eiendomsmegler
www.stavlund.no




STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192250011
Vår referanse: 3661250/25601583
Bestilling: C3 2025-01-24 (6) 3

Dato
24.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
499224	200	28.6.2011	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	303	432	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretnings: 601104526
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn
973871714	GEO

GEODATAAFDELINGEN

Adresse
Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretnings

Fødselsdato/Orgnr	Navn
994901214	CON

CONCENSUS EIENDOM AS

Bruksenhet	Adresse
	Dyrefaret 17, 1615 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	303	432

432

Nye seksjoner

Knr	Grnr	Bnr	Fnr	Str	Sammenræk	Formålskode	Tillegssærlig bygning	Eksklusivt uretår
0106	303	432	0	1	1 / 10	Boligsæktion	Ja	Nei
0106	303	432	0	2	1 / 10	Boligsæktion	Ja	Nei
0106	303	432	0	3	1 / 10	Boligsæktion	Ja	Nei
0106	303	432	0	4	1 / 10	Boligsæktion	Ja	Nei
0106	303	432	0	5	1 / 10	Boligsæktion	Ja	Nei
0106	303	432	0	6	1 / 10	Boligsæktion	Ja	Nei
0106	303	432	0	7	1 / 10	Boligsæktion	Ja	Nei
0106	303	432	0	8	1 / 10	Boligsæktion	Ja	Nei
0106	303	432	9	9	1 / 10	Boligsæktion	Ja	Nei
0106	303	432	0	10	1 / 10	Boligsæktion	Ja	Ja

Melding til tinglysning af hjemmel i Marktektloven § 24

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 499224 Tinglyst: 28.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

27.06.2011 12.14

Side 1 av 1

Begjæring om ¹⁾ ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Registreringsnavn FREDRIKSTAD KOMMUNE Adresse Postboks 405 Postnr. (Poststed) 1602 FREDRIKSTAD (Under forsigningsnummer/Adresse) 9758 7131 4 Ref. nr.	Plass for fargylingskøype
---	---------------------------

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendomsnr.		[Gr.	[Br.	[Fisjon.	[Br.
Kommunen. [Kommunens navn		FREDRIKSTAD			
		303 432			

2. Hjemmelshaver(e)		[Havn	[Ident. andr.
Faderhus, Jorng. nr. (110 siffer) 2)		997907214	
CONSENSUS EIENDOM AS		145	

3. Bebyggelse													
Eiendommen betegnes oppdelt i eterskeljoner slik det framgår av etterstående forordningsliste.													
S.-nr.	Brak (baker)	Brak (baker)	Brak (baker)	Brak (baker)	Brak (baker)	Brak (baker)	Brak (baker)	Brak (baker)	Brak (baker)	Brak (baker)	Brak (baker)	Brak (baker)	Brak (baker)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	B	B	13			25		37		49			
2	B	B	14			26		38		50			
3	B	B	15			27		39		51			
4	B	B	16			28		40		52			
5	B	B	17			29		41		53			
6	B	B	18			30		42		54			
7	B	B	19			31		43		55			
8	B	B	20			32		44		56			
9	B	B	21			33		45		57			
10	B	B	22			34		46		58			
11	B	B	23			35		47		59			
12	B	B	24			36		48		60			
Sum tellere: 10 = nevner: 10													

4. Supplerende tekst 7)

Om det på annen måte opplyses om skat og kan fylles. Ved registrering skal det utsettes opplysning om hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte tilførselsendringen endres.

Lofts leiligheter har egen parkering.

Dato 200511	Registreringsnummer 145
-----------------------	-----------------------------------

nr. 2005/14 Sam- og Statens Protokoll AS, Oslo S-1999/10-2005 RF

Side 1 of 1

Hebergsgt. 3A-B 303/432.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Planetegninger over kjeller, alle etasjer og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til fyllingsing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til fyllingsing.)

e) Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter	
Sted, dato	Hjemmesthaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)
FREDRIKSTAD 30.05.11	CONSENSUS EIENDOM KARE RØDNINGEN

8. Underskrifter	
Dato	Rekvirerens underskrift
30.05.11	Kare Rødningen.

Nr. 703034 Sem & Stenversen Prokon AS, Oslo 5-1999/10-2005 RP

Hebergsgt. 3A-B 303/432.

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameieet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er innstilt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gr. 303 432, Fl. 1-10, Kommune FREDRIKSTAD

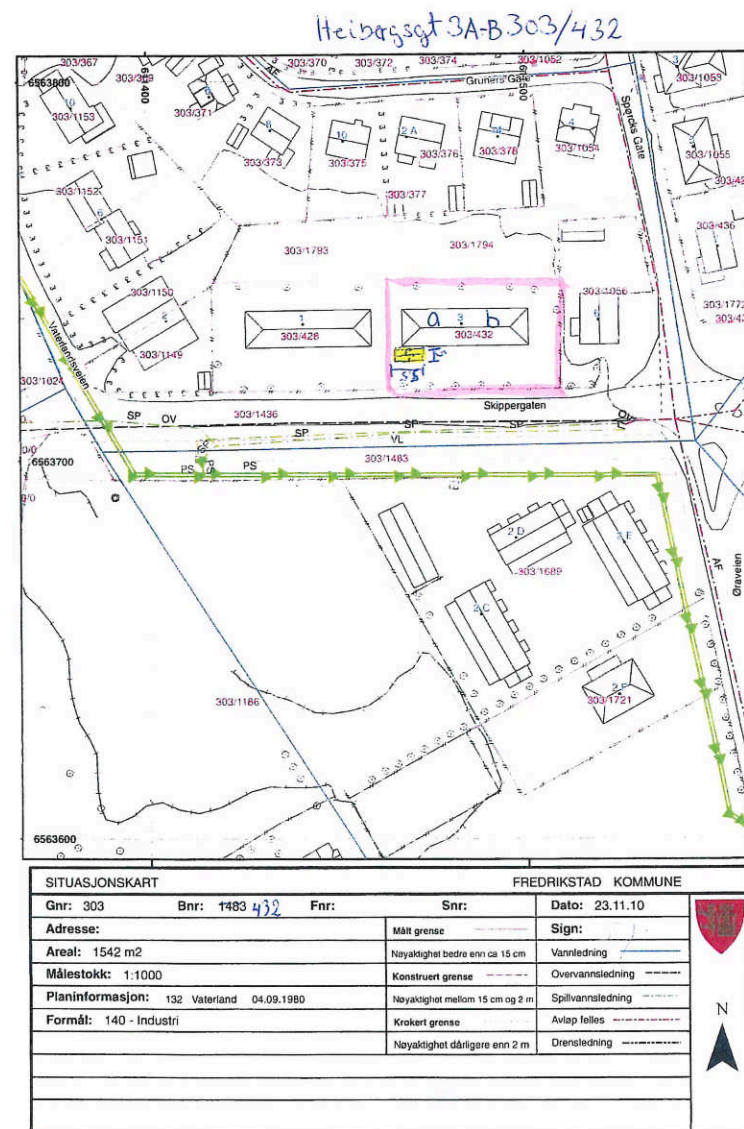
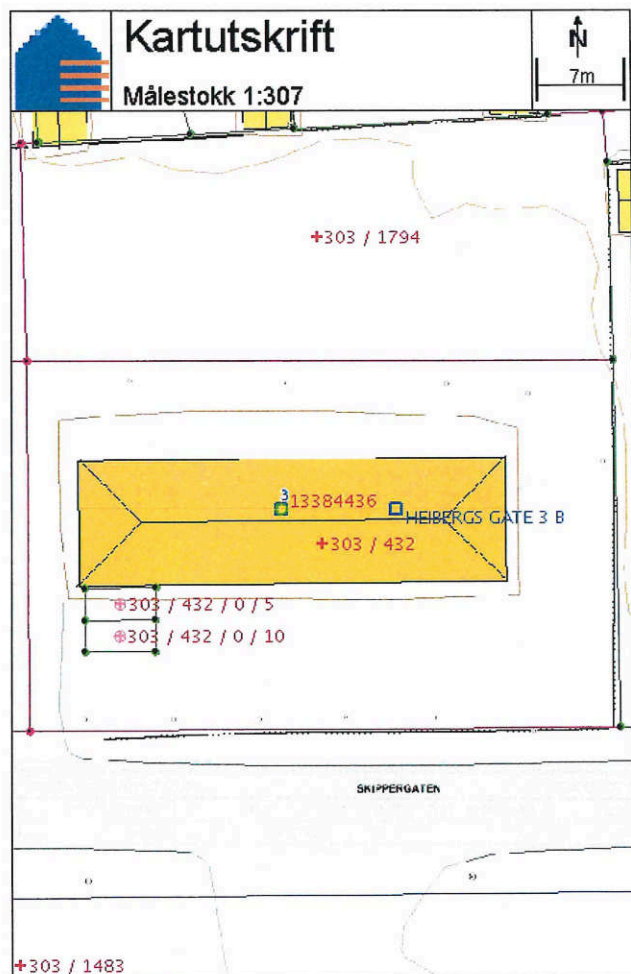
Dato 15/6-2011, Stempel og underskrift

- Noter:
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til fyllingsing. Begjæring, situasjonsplan og planlegging sendes kommunen i tre eksemplarer.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmesthavere.
 - 4) B-boligsesjon, N-næringsseksjon, SB-samlesesjon bolig, SN-samlesesjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i tallet og nevner.
 - 6) Satt B dersom tilleggsareal gjelder bygning, G dersom tilleggsareal gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettshaverer som skal og kan fyllingsing som skal tas inn her. Legalpantrett eller ervervsseksjonen § 25 første ledd kan ikke fyllingsing. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Pantrett innstilt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Etter ervervsseksjonen § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameieetets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med fyllingsingepart.

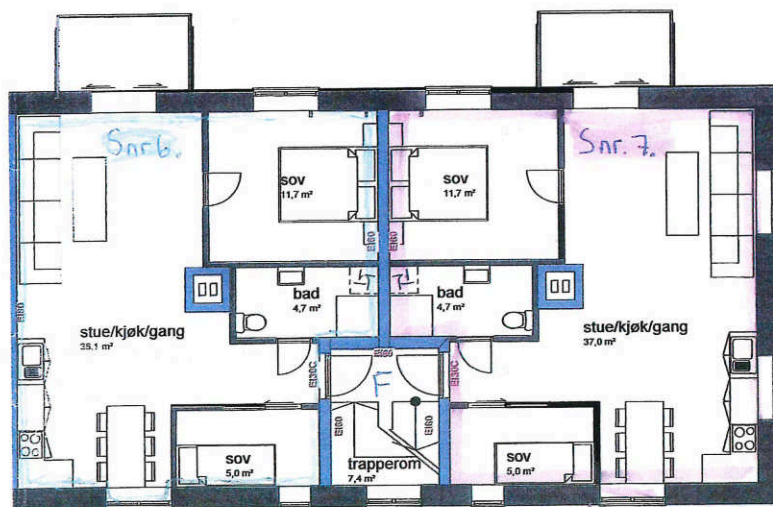
Place for fyllingsingepart, påtegninger mv.

8. Underskrifter	
Dato	Rekvirerens underskrift
30.05.11	Kare Rødningen.

Nr. 703034 Sem & Stenversen Prokon AS, Oslo 5-1999/10-2005 RP



Heibergsgt 3A, 303/432

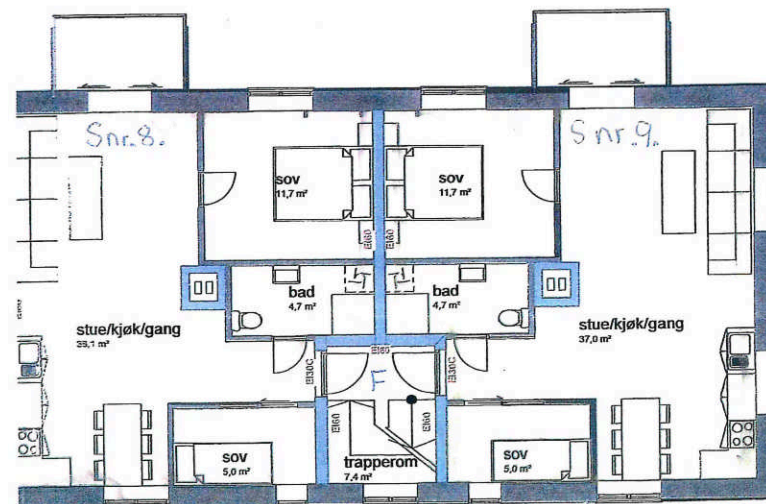


ASJE 1:200

1 ETG VEST

ARKITEKT:

Heibergsgt 3A, 303/432



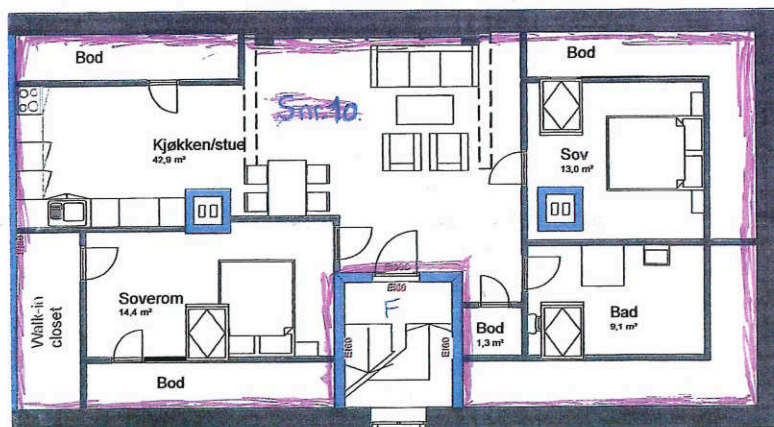
ASJE 1:200

2 ETG VEST

ARKITEKT:

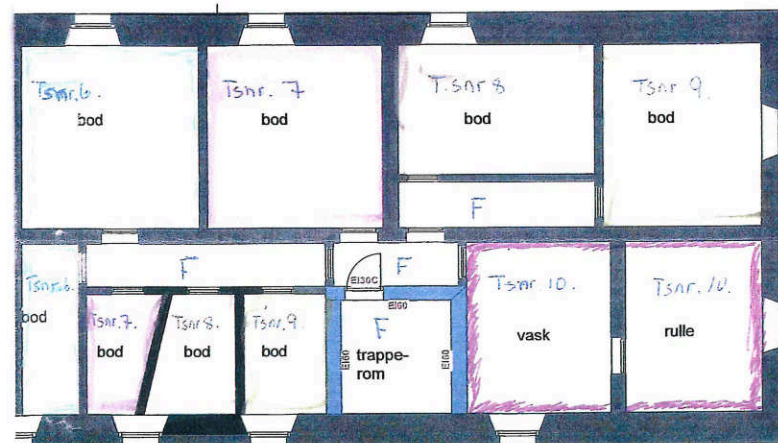
Heibergsgt 3A, 303/432

LOFT VEST



1:200

Heibergsgt 3A, 303/432

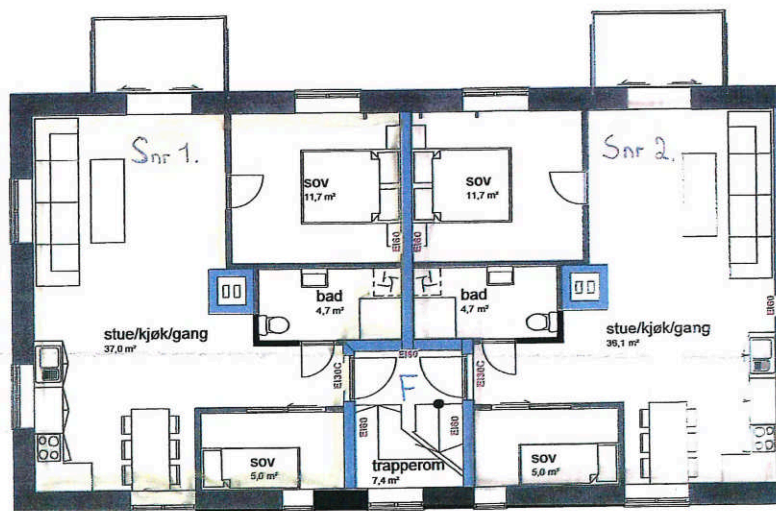


LER 1:200

Kjøller VEST



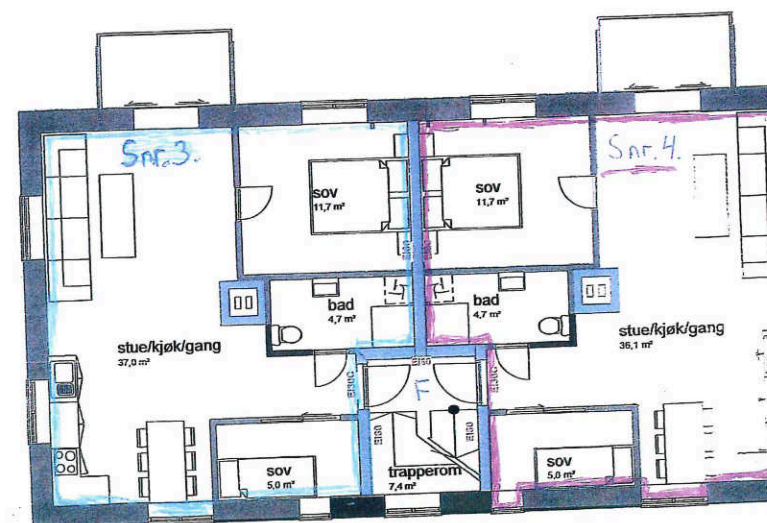
Heibergsgt 3B, 303/432



2. ET

1 ETG ØST

Heibergsgt 3B, 303/432

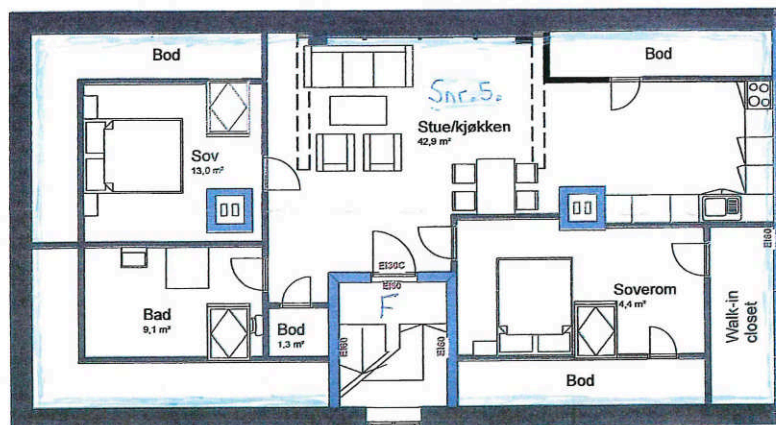


2. E

2 ETG ØST

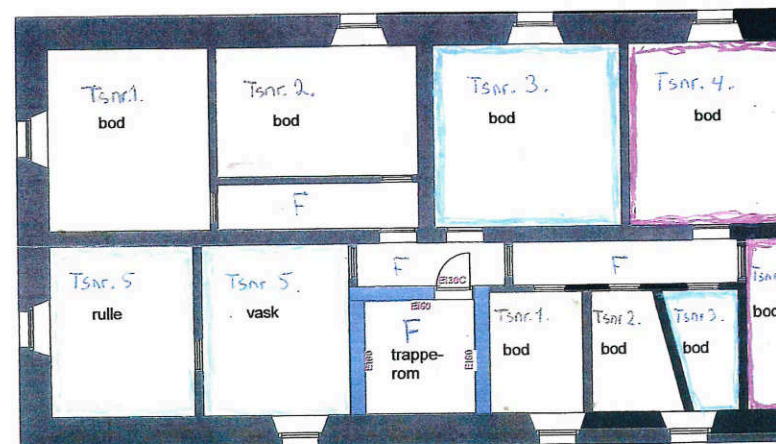
Heibergsgt 3B, 303/432

LOFT DST.



LOFT

Heibergsgt 3B, 303/432



Kjeller DST

KJE





WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 432	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Heibergs gate 3B		
Areal:	1294.7 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Urban 550 - Hensyn landskap, H550 Nasjo 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 132 Vaterland	Formål/Hensynssone: 310 - Kjørevei	Godkjent/vedtatt: september 4, 1980
Reguleringsbestemmelser: Regbest132_130.pdf		
Planforslag, navn: 1116 Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen		Varslet igangsatt: mars 16, 2022

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 04.02.2025

Kommuneplan

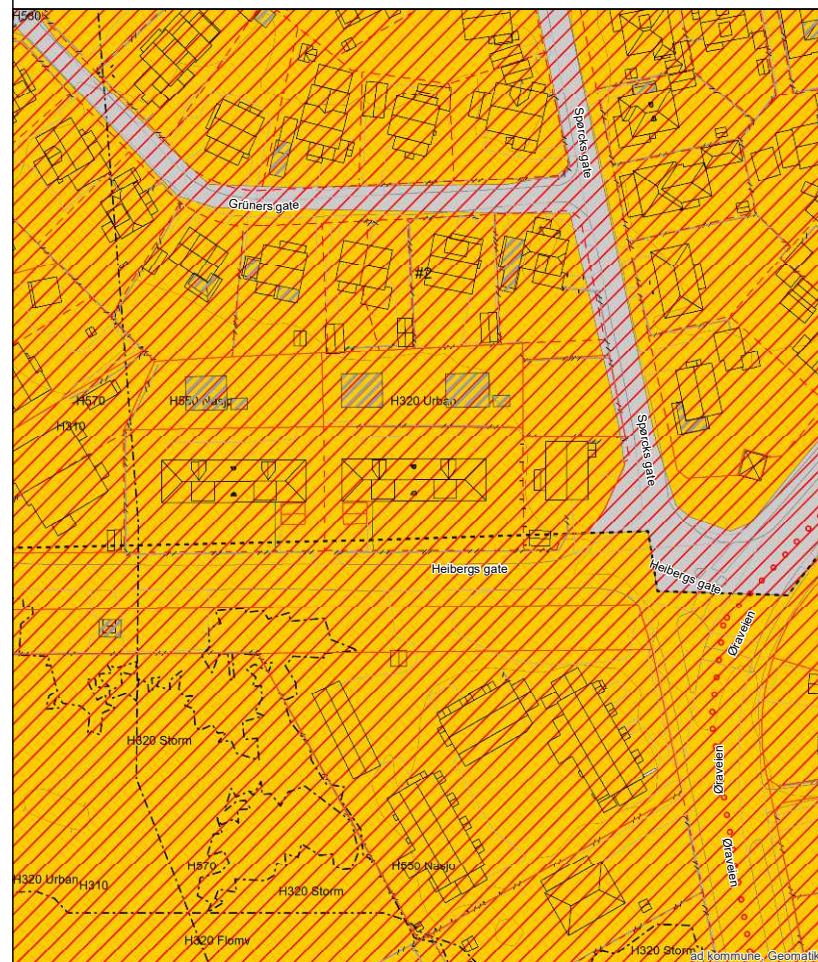


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 3B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD Målestokk: 1:1000
Gnr/Bnr: 303/432/0/4 Leveransedato: 2025-01-23

Planident: 913 Datakilde: Geovekst, FKB
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023 Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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: Heibergs gate 3B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD Målestokk: 1:1000
Gnr/Bnr: 303/432/0/4

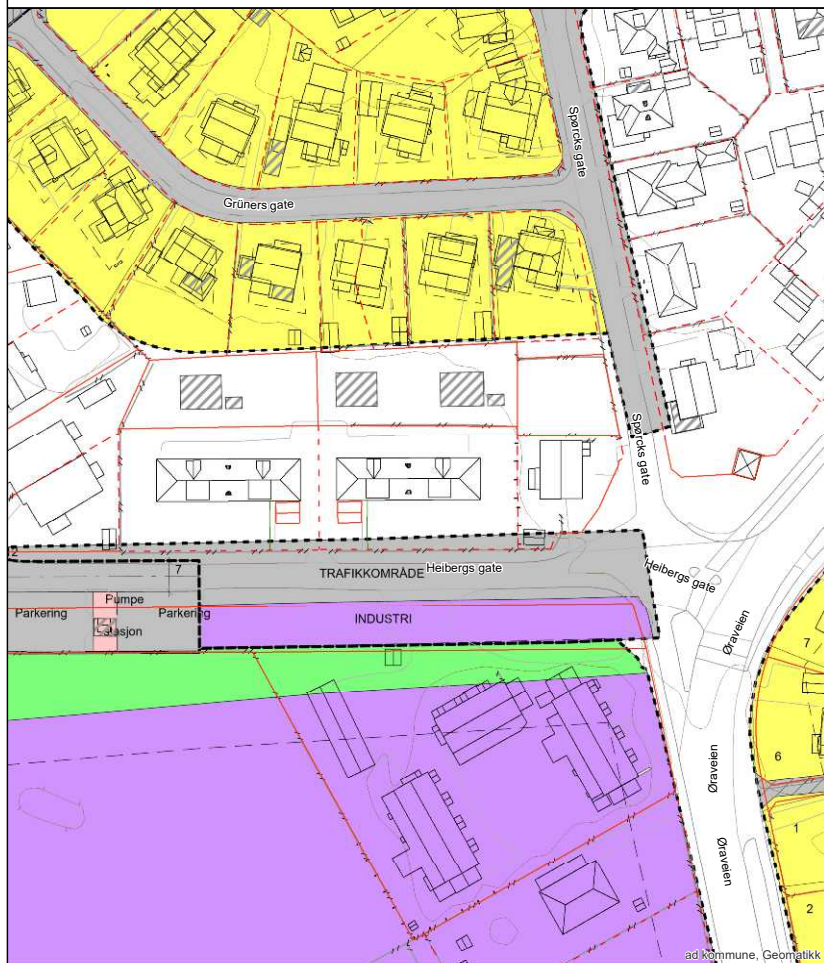
Leveransedato: 2025-01-23

Planident: 132
Ikrafttredelsesdato: 4.9.1980
Plannavn: Vaterland

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



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



Plan nr.: 132

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VATERLAND
FREDRIKSTAD KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. I området vest for adkomstvei til industrien reguleres byggeområdene til spesialområde som søkes bevart på grunn av sin historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi i henhold til bygningslovens § 25, 6. ledd.
- § 3. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Etter bygningsrådets vurdering vil det kunne tillates å nytte deler av en eiendom til andre formål slik som forretning, verksted e.l. når dette ikke er til vesentlig ulempe for beboerne og strøkets særegne karakter. På alle eiendommer skal det likevel være minst en leilighet for beboelse. Bruksendringer skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 4. De eksisterende bygninger kan istandsettes, om- og påbygges forutsatt at karakteren med hensyn til dimensjoner og former, materialbruk og farger opprettholdes, eller tilbakeføres til det som har vært tidligere. Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.
- § 5. Hvis en bygning som inngår i planen brenner eller rives, skal en ny bygning oppføres på samme sted og skal ha brannskille mot nabobygninger. Den nye bygning skal gis en eksteriorutforming mest lik den bygning som erstattes og i samsvar med bygningens opprinnelige utseende.
- § 6. a. På de ubebygde boligtomter, med unntak av Lodsgt. 41, er det med stiplede linje vist den bebyggelse som har vært på tomten tidligere. Den nye bebyggelse skal i prinsipp føres opp mest mulig i samsvar med de tegninger som finnes av denne bebyggelse.
- b. På Lodsgt. 41 kan det oppføres hus i 1 1/2 etasje med plassering som vist på planen.
- c. Gjerder og porter skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 7. For garasjeområdet skal det utarbeides en samlet plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Garasjene skal bygges under hensyntagen til den omkringliggende bebyggelsen.
- § 8. Farger på bygninger (våningshus, uthus, garasjer) og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet. Det må kun brukes dekkende malingstyper.
- § 9. For alle bygningsarbeider som krever byggetillatelse etter bygningslovens § 93 skal bygningsrådet innhente uttalelse fra de antikvariske myndigheter.
- § 10. a. Felles friområde skal utformes på en slik måte at det tilgodeser beboernes krav til felles uteoppholdsplass samt lekeplass for barn.
- b. Friområde (A) kan benyttes til opplag av fritidsbåter etter nærmere spesifiserte regler.
- § 11. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- § 12. I grense mot adkomstvei til industrien fra I-II skal det settes opp planeggjerde. Gjerdehøyden skal være 150 cm. Gjerdet skal ha stående bordkledning og males i farge godkjent av bygningsrådet.
- § 13. Gateareal kan opparbeids som grøntareal med benker, lekeapparater m.v. Endelig plan for opparbeidelse som også skal innbefatte forslag til gatebelegg, skiltbruk, belysning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 14. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Stadfestet: 4. september 1980.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/432/0/4

Eierrepresentant: Rislaa Petter

Regningsmottaker: Rislaa Petter

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har feste grunnner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	432	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	4				

BYGNINGER						(Antall: 1)
Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal	
13384436	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring		106	

TINGLYSTE EIERE					(Antall: 2)
Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	
SANDVOLD CAMILLA	ELLINGSTRANDA 5	1642 SALTNES	1/2	Hjemmelshaver	
RISLAA PETTER	ELLINGSTRANDA 5	1642 SALTNES	1/2	Hjemmelshaver	

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Arsbeløp inkl. mva	
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 7 241,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 3 780,00
1130	RENOVASJON - 660 L	4,00 660 L	kr 10 329,00	01.04.2025	1/20	0	kr 2 582,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	757 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 2 422,00
							kr 20 693,00



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
29. Januar 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	303	Bnr.:	432	Fnr.:		Snr.:	4
Adresse:	Heibergsgate 3 B						

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist tilsyn, dato:14.11.2023
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	☐	Nei:	☒	Ukjent: ☐
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist feiing/sjekk, dato: 14.11.2023

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Rislaa Petter

Ellingstranda 5

1642 Saltnes

Adresse: Heibergs Gate 3 B (H - 2 - 2)
Bygningsnr: 13384436
Eiendom: 303 / 432 / 0 / 4
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 14.11.2023
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 28.01.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Remi Karlsen
Avtale nr: 31177

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

OBS !

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. januar 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 303 Bruksnr.: 432 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 4
Adresse: Heibergs gate 3B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 23.1.2025

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 303 / 432 / 0 / 4

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

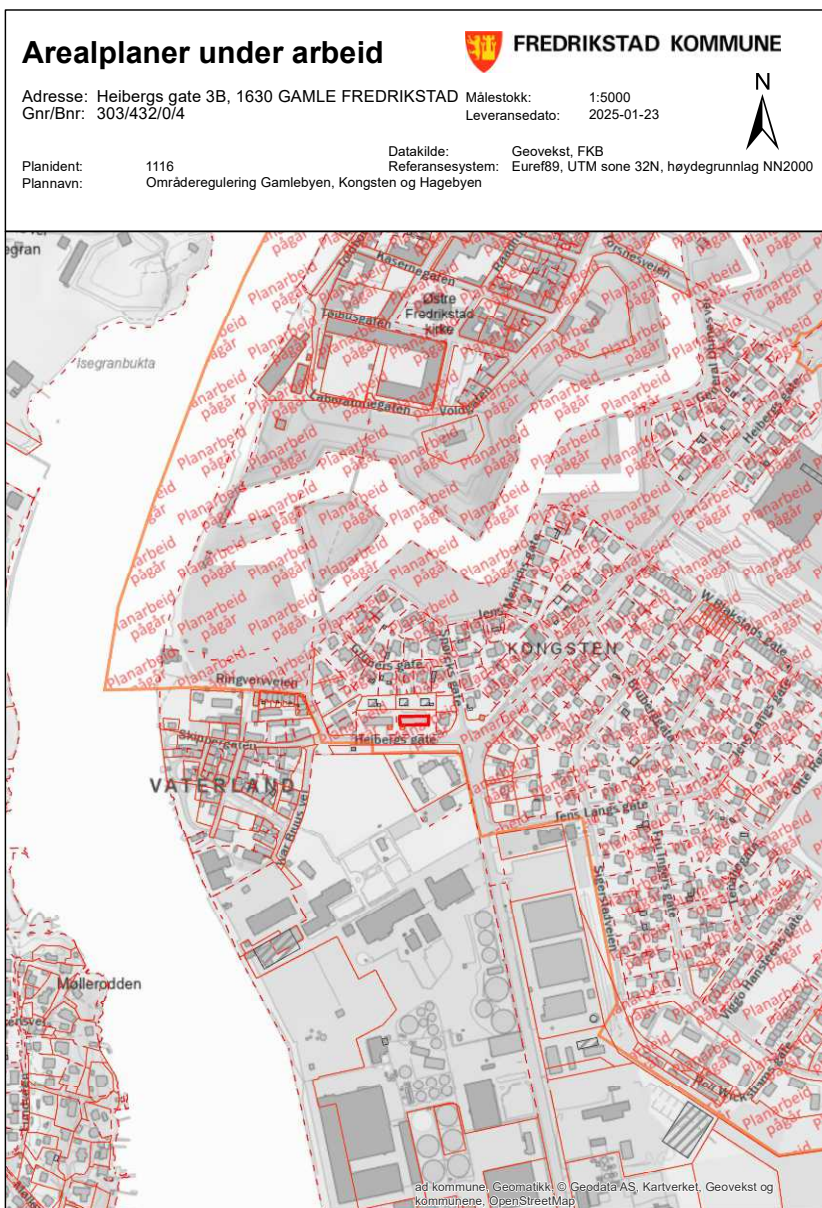
Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

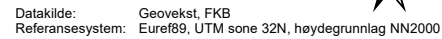
side: 1





FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-23



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.



Rapportdato : 23.1.2025

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1294.7		EUREF89 UTM Sone 32

Lappet	Not	Dat	Grensmaakte redakt	Lengde	Grensopkræft	Hjelpelengde	Målestunde	Nyktalshøj i cm	Ratus
1	6563718.8961	611509.354916	like specificat	46.04	Umæket		GPS Fæsmåling RTK	100	0
2	6563718.78904	611463.351941	like specificat	28.87	Umæket		Annet	200	0
3	6563747.64021	611463.117342	Jord	46.13	Offending godkjøret grensemaakte		GPS Fæsmåling RTK	10	0
4	6563747.45494	611509.227442	Jord	2.38	Offending godkjøret grensemaakte		GPS Fæsmåling RTK	10	0
5	6563745.67885	611509.231215	Jord	0.03	Offending godkjøret grensemaakte		GPS Fæsmåling RTK	10	0
6	6563745.04409	611509.22569	Jord	26.16	Offending godkjøret grensemaakte		GPS Fæsmåling RTK	10	0
7	6563724.95604	611473.12186	like specificat	5.45	Umæket		GPS Fæsmåling RTK	10	0
8	6563724.93943	611467.674332	like specificat	2.47	Umæket		GPS Fæsmåling RTK	10	0
9	6563727.40621	611467.652467	like specificat	2.48	Umæket		GPS Fæsmåling RTK	10	0
10	6563729.892	611467.618892	like specificat	5.57	Umæket		GPS Fæsmåling RTK	10	0
11	6563729.98322	611473.13044	like specificat	2.51	Umæket		GPS Fæsmåling RTK	10	0
12	6563727.47033	611473.146195	like specificat	2.51	Umæket		GPS Fæsmåling RTK	10	0

62

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-303/432/0/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	28.06.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
PETTER RISLAA		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
CAMILLA SANDVOLD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	27.06.2011	27.06.2011	Jnr 17/11	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datafangstddato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☒	☒	☒			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13384436	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 13384436: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	968.0
Antall boenheter	10	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	968.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.01.1919	15.01.1919

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0202	106.0	2	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
--------	-----------	-----------	-----------	------------	------------



Matrikelrapport
Seksjon 3107-303/432/0/4

H02	4	312.0	0.0	312.0	0.0
H01	4	312.0	0.0	312.0	0.0
K01	0	224.0	0.0	224.0	0.0
H03	2	120.0	0.0	120.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Heibergs gate	3B		1630 GAMLE FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Meter Arkitektur AS

Rektor Østbyes gate 2
1604 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse
2010/11973-21-146912/2012-TRBM

Klassering
303/428

Dato
23.11.2012

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1961/12

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 16.11.2012/21.11.2012 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Heibergs gate 1-3
Gnr. 303 Bnr. 428, 432

Arbeidets art: Bruksendring/fasadeendring/ombygging

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 følgende endring: Balkonger utgår i henhold til redegjørelse/bekreftelse datert 20.11.2012 fra prosjektet og skal ikke utføres. Dette godtas som et kompenserende tiltak slik at takoppletter som har en noe avvikende utforming i forhold til det som var vist på byggemeldingstegninger aksepteres, og slik at ytterligere søknadsbehandling ikke er påkrevd.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

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

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

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

MURA AS
Tore-Petter Arnesen
Lysaker brygge 12
1366 LYSAKER

Deres referanse	Vår referanse 2016/11950-6-203177/2016-NINBAZ	Klassering 303/428	Dato 10.11.2016
------------------------	---	------------------------------	---------------------------

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1706/16

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 26.10.2016. (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Heibergsgate 1-3, Sentrum Ø.
Gnr. 303 Bnr. 428 og 432

Arbeidets art: rehabilitering av pipe/skorstein.

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

Nina Slavica Bazler
avdelingsingeniør

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 94 Bankkonto:

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	303/428/8/912823806
Tomten er eid/festet?	Eid
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	Konf. styreleder
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	Konf. styreleder
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: IF Polisenr.: SP1228774.7.1
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 3750
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 7500 pr. 29/01/25
Fellesutgiftene inkluderer:	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd	Renteutgift:
	Avdrag:
(hiv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Driftsutgifter:
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører?	
JA/NEI	
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	Ikke hatt budsjettmøte enda, konf. styreleder
Er det sikringsfond? JA/NEI	Selskap: Nei
Hvis Ja:	Avtalen løper til:
	Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	1 515 000
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	
Vilkår fellesgjeld	Bank: Handelsbanken Lånenummer: 9483.71.31523 Nedbet. dato: 20.nov 2041 Rentesats: 8,4 eff.

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	Ja
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	16 år 10 måneder
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	Ja
Dersom ja, total formue i kr.?	150 011,31
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	7 500
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	Nei
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	31
Andeles renteutgifter kr.	6301
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass?	Konf. styreleder
Dersom ja, type	
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	
Er det mulig for el-bil lading?	Konf. styreleder
Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt?	Husordens regel 7
Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI	Konf. styreleder
Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA/NEI	Konf. styreleder
Dersom ja, vilkår for utleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	Nei

Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	
GEBYR	
	Opplysninger kr. 6000,- + Mva
	Eierskiftegebyr kr.
	Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	Ja
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

AIDER

SAMEIET HEIBERGSGATE 1-3 ÅRSREGNSKAP 2023

INNTEKTER:

Husleieinntekter	kr	780,000.00
Annen renteinntekter	kr	2,756.00

Sum inntekter kr 782,756.00

UTGIFTER:

Styrehonorar/aga	kr	60,000.00
Montering av brannalarmanlegg	kr	504,750.50
Brannvern service	kr	19,560.00
Reparasjon og vedlikehold bygninger	kr	107,738.10
Dørlukker	kr	1,612.50
Rehabilitering og maling (Lasse Holst)	kr	586,520.00
Reparasjon og vedlikehold annet	kr	1,691.10
Vedlikehold grøntområder/uteområder	kr	2,004.00
Fibernet	kr	125,159.80
Vaktmestertjenester	kr	48,125.00
Lys, varme	kr	45,766.07
Honorar regnskap	kr	50,000.00
Datakostnader	kr	6,047.03
Forsikringer	kr	101,073.00
Inventar	kr	2,394.00
Annet driftsmateriale	kr	160.00
Renter banklån	kr	114,809.00
Annen kostnad, fradragsberettiget	kr	-600.90
Bankomkostninger	kr	8,544.80

Sum utgifter kr 1,785,354.00

ÅRETS UNDERSKUDD kr -1,002,598.00

aider.no

EIENDELER:

Kundefordringer	kr	16,250.00
Bank konto 9483.06.36646	kr	458,853.18
Sum eiendeler 31.12.23	kr	475,103.18

EGENKAPITAL OG GJELD:

Udekket tap	kr	-590,698.32
Resultat 31.12.23	kr	-1,002,598.00
Pantelån	kr	1,612,500.00
Leverandørgjeld	kr	335,899.50
Påløpt styrehonorar	kr	120,000.00
Sum egenkapital/gjeld 31.12.23	kr	475,103.18

Fredrikstad, 22.03.24

Chris Gabrielsen
Regnskapsfører

Liss-Anna Johansen
Statsautorisert regnskapsfører

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Torsdag 18. april 2024 – kl. 18.00

*I lokalene til Aider AS i Fredrikstad,
Aspelundveien 4, 1624 Gressvik*

*Frist for innkommende saker til styret
er 8. april 2024*

aider.no

aider.no

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Valg av sekretær og to til å underskrive protokollen
 - Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
 - Valg av møteleder
2. Godkjenning av Styrets årsberetning
3. Brannvern tilsyn, tiltak og kostnader
4. Vedtekter og husordensregler
5. Regnskap 2023
6. Budsjett 2024
7. Økning av felleskostnader
8. Valg av styre
9. Innkomne saker til sameiermøtet

Innkomende saker må være oversendt styret senest mandag 08.04.24.

Fredrikstad, 22.03.24
For styret i Heibergsgate 1-3

Martine Nilsen

På sameier møtet har hver sameier stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig.
Husk å ta med fullmakt dersom du har fullmakt fra annen sameier.
Fullmaktsskjema ligger vedlagt.

aidr.no

ORDINÆRT SAMEIERMØTE, Heibergsgate 1-3

Torsdag 18.04.2024, kl. 18:00

Sted: Aiders lokaler, Aspelundveien 4, 1624 Gressvik.

1. Konstituering

Til stede: Nima, Toril/Bjørn, Merete/Finn, Merete H., Kent Charles, Dag, Gerd Marie, Martine, Britt, Vibeke (Teams). To fullmakter.

Møteleder: Martine Nilsen

Referent: Gerd Marie Ådna

2. Årsberetning fra styret

Gjennomgått med spørsmål og kommentarer.

Uni-stiftelsen søkt, men vi har fått avslag (18.04.2024).

Avslutte fibernett fra AltiBox? Styret jobber videre med saken.

Vibeke takker styret for innsatsen ndgj. brannvernarbeidet den siste tida.

Fortauet som kommunen vil anlegge, blir på «vår» side av Heibergsgate. Styret holder kontakten med kommunen om gode løsninger for oss.

Mulig å skaffe grus til gårdsplassen? Det ligger grus ved søppelkassene og ved inngangene i 3B og 1B, som kan forskyves og legges ved innkjøringa. Dette gjøres på dugnad 11.mai.

3. Brannvern tilsyn, tiltak og kostnader

Det daværende brannanlegget var ikke gyldig og det ga falsk trygghet. Det var ingen oppdaterte tilstandsrapporter i byggene (el-tilsyn, feiletilsyn, inspeksjon av en branninspektør). Kommunen har bestemt at vi må gjennomføre rettelser av de alvorlige feilene. Branncellene: kjellerbrann sprer seg i dag på 3 minutter. Det er huller i vegger og tak som leder brann. Skum i noen av hullene som er brannfarlig. Isolasjon i kjellertak som er svært brannfarlig. Oppgangene ble malt av Lasse Holst; de ga ikke beskjed om at det må males med brannhemmende maling under trappene. Styret vil ta kontakt med Holst ang. kompensasjon/gjenoppretting. Det ble foreslått gode firmaer som jobber rimeligere enn Holst. Vi hadde ikke hovedjord; dette er oppdatert.

Brannalarmanlegg; 30 firmaer ble kontaktet; Branntec ble valgt; er godkjent; anlegget vil vare i 20 år. Totalsum: ca. 500 000.

Kravene (brannstandarden) var der (regler fra 1982) da Concensus satte i stand husene i 2011; dermed kan vi ettergå Concensus. Et tilleggsspørsmål: Hvorfor og hvordan kunne Fredrikstad kommune godkjenne rehabiliteringa i 2011-12? Dette bør styret spørre kommunen om.

Ansvarer for gangoppussinga var ingeniør var Erik Bjar. Han bør kontaktes av styret.

En advokat bør antagelig benyttes til noe av erstatningsarbeidet.

Oppgraderinga i selve kjelleren; brannfaglige folk må gjøre deler av jobben, resten sjekker vi ut med anbefalt firma. Vi må tette hull i brannvegger og brannceller, skifte takplater og isolasjon i taket. Gangdørene nederst i kjellertrappa er godkjent, men må justeres slik at de lukkes automatisk. Vi må ha ledelys. Brannfarlige ting har blitt fjernet fra kjelleren. Våre bod-dører skal ha huller øverst. Rommet under trappa skal mures igjen.

Brannfarlige ovner i trappeoppgangen er skiftet; lynavledervern er ordnet.

Vi venter på en link på å koble direkte til brannvesenet, dette blir gjort 30. april, da testes også anlegget opp mot brannvesen. Brannvesenet (de alene har adgang) har en nøkkelboks der det skal være nøkler til ALLE leilighetene med navn og nummer på leilighetene. Avtal med Merete angående nøkkellevering til brannvesen. Uten nøkkel vil brannvesen bryte opp døra ved alarm og eier er ansvarlig for kostnaden.

Deler av arbeidet med oppgradering haster, resten bør gjøres i 2025 (etter branntilsynets krav).

El-tilsyn i hver leilighet; hver eier får et varsel hvis noe må ordnes.

Gassflasker: Store låsbare putekasser er en mulighet. Styret jobber videre med saken.

Takk til Merete Haugen for hennes innsats ndgj. brannvern!

4. Vedtektene med endringer

Paragraf 6: 3 medlemmer pluss ett varamedlem i styret er nok.

Paragraf 20: Brannforebyggende tiltak og tilsyn.

Å møte på halvårlege brannøvelser bør føres inn i vedtektene.

5. Ordensregler

Trappevask fungerer OK i flere oppganger, men ikke i alle. Vi prøver å vaske selv som nå, før vi ser om vi trenger lønnet vaskehjelp utenfra. Men styret vil vurdere hvilke alternativer vi har angående trappevask, for å få ordningen til å fungere bedre for alle. Sameiets frammøtte støtter de nye ordensreglene.

6. Regnskapet

Aider leste høyt og svarte på spørsmål. Regnskapet ble godkjent.

7. Budsjettet

Gjennomgang og kommentarer:

Vi bør snakke med Lasse Holst før vi går til advokat. Erik Bjar bør også kontaktes; han ble fakturert for jobben i 2022.

Er det mulig å reforhandle vaktmestertjenester, lys & varme (varmeovnene er byttet ut; kjøleskap er fjernet; endre lysforhold i kjelleren [sensor]. Styret ser på saken. Styret snakker med Solberg som har vaktmestertjenestene.

Styret snakker med kommunen ang. lys på nytt fortau foran blokkene.

Budsjettet ble godkjent.

Hvordan finansiere brannsikkerhet m.m. framover?

Forslagene fra styret ble diskutert.

Alternativ 1 ble vedtatt: Dette innebærer: Økning i husleie kr. 500 pr.måned fra og med juni 2024. Hver eier betaler et engangsbetrag på kr. 15 000 før 30.06.2024 (kr. 300 000 totalt) og et nytt beløp på kr. 15 000 i 2025 (kr. 300 000 totalt). Kravet på kr. 15 000 kommer som egen regning til den enkelte eier. Disse pengene settes inn på egen konto.

Ekstraordinært sameiermøte må arrangeres hvis det skjer uforutsette ting som styret må ta opp med resten av sameiet.

8. Valg av styret

Orientering ved Bjørn Johannesen om valgkomitéens arbeid.

Martine Nilsen trekker seg, men takkes inderlig. Hun har vært en god diplomat og utrolig viktig for den vanskelige prosessen som ligger bak oss.

Merete Haugen, gjenvelges

Gerd Marie Ådna, gjenvelges

Britt Scharffenberg, gjenvelges

Kent Charles Gerhardt er ny.

Styret konstituerer seg selv med Britt Scharffenberg som leder.

Ny valgkomite: Bjørn Johannesen og Jostein Ådna

9. Eventuelt

- a) En fugl har kommet seg inn i rommet ved pipa ved leilighet i loftsetasjen i 3A. Lager støy; umulig å få ut.
- b) Vinduene i loftsleilighetene er et problem. Styret jobber med saken for å avklare ansvaret for utbedring av skader.
- c) Dugnad på grusdekket på gårdsplassen blir lørdag 11.mai, klokka 11. Fint at mange deltar!

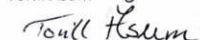
Gamle Fredrikstad, 18.04.2024

Referent

Gerd Marie Ådna

Signert

Torill Åsum



Finn Eide



Sameiet Heibergsgate 1-3

Budsjettforslag 2024

Inntekter:

Felleskostnader 2024	780.000
----------------------	---------

Utgifter:

Styrehonorarer/arbeidsgiveravgift	60.000
Driftsmaterialer	5.000
Fellesstrøm	50.000
Brannvern	25.000
Oppgradering bygning branntiltak	916.000
Reparasjon/vedlikehold	5.000
Forretningsførsel	75.000
Advokatkostnader	25.000
TV/internett	140.000
Forsikringer	100.000
Vaktmestertjenester	53.000
Vedlikehold av utearealer	5.000
Diverse kostnader	10.000
Datakostnader	15.000
Renter/bankomkostning	132.000

Sum utgifter	1.616.000
--------------	-----------

Budsjettert resultat	-836.000
-----------------------------	-----------------

Oversikt over ulike alternativer for å finansiere brannsikkerhet.

Styrets innstilling blir å stemme over alternativ 1 og alternativ 2. De andre eksemplene er kun for å synliggjøre at det er nødvendig med tilstrekkelig økning av kapital for å trygge sikkerheten.

INNTEKTER	Per idag	Alternativ 1		Alternativ 2	
		Økning 750 per mnd	Engangsinnb 10.000	Økning 500 per mnd Innbet 15.000,- år 1 Innbet 15.000,- år 2	Lån 500.000,- Økning 750 per mnd
Felleskostnader	780.000	960.000	780.000	900.000	960.000
Ekstra innbetaling			200.000	300.000	
Lånefinansiert					500.000
Sum inntekter	780.000	960.000	980.000	1.200.000	1.460.000
UTGIFTER					
Utgifter normale	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000
Brannvern ekstra	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000
Økte renteutgifter					40.000
Sum utgifter	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.640.000
RESULTAT år 1	-820.000	-640.000	-620.000	-400.000	-180.000
RESULTAT år 2	-820.000	-460.000	-620.000	+20.000	0

Informasjon fra banken angående finansiering (vedlagt under):

Vedr. sameiet og dagens finansierungsstruktur

Rente:

Sameiet har en **pt. rente** for sitt lån – i dag utgjør den **8,00 % pa.** - renten har mer enn doblet seg siden lånet ble etablert, men dette er i samsvar med utvikling i markedsrente. Årsaken til at lånerente for sameiet er høyere enn for utlån til private og til næringsaktører skyldes at dette er et boligsameie, - og at bankens utlån ikke er sikret med pant. Jeg har derfor dessverre ikke anledning til å redusere rente for vårt utlån til sameiet.

Nedbetalingstid:

Lånet ble opprinnelig gitt med en løpetid på 20 år – gjenstående løpetid er 17 år og 8 mnd. Terminbeløp utgjør mellom 17.500-18.300 pr. mnd, beløpet varierer da dette er et serielån. Dersom man skulle forlenget løpetiden igjen for lånet til f.eks 20 år så gir det ikke så stor effekt da lånet heller ikke er så høyt – det ville redusere årlig innbetaling med ca 10.000,- for sameiet.

Om det er ønskelig - så er det en mulighet.

Noen ytterligere forlengelse av løpetid er jeg ikke noen tilhenger av – erfaringsmessig så er det viktig for sameiet å ha en normal nedbetalingstakt for sitt lån slik at man er i posisjon for å låne til nye nødvendige utbedringer når en 20 års periode med nedbetaling går mot slutten. Ønsker derfor ikke å vurdere 25 eller 30 års løpetid for finansieringen.

Refinansiering av lån:

Vi snakket kort om mulighet for å evt. låne opp f.eks NOK 400.000,- til et samlet lån på NOK 1.990.000,- for sameiet.

Det vil fremdeles være en akseptabel snittgjeld pr. enhet for sameiet dersom dette ble gjennomført

Økt lån med NOK 400.000,- og en løpetid på 20 år, ville tilsi en økt årlig kostnad på 40-45.000 pr. år med dagens rente. Litt enkelt beregnet så tilsier vel det en økt felleskostnad pr. enhet på kr 200,- pr. mnd.

Det kan være en mulighet uten at jeg har fått vurdert dette, så kommentaren min her er bare et innspill til dere – det er ikke ment som et tilsagn om økt finansiering.

Vurderer dere å låne opp ytterligere så må det vurderes hva nivå for felleskostnader nå vil utgjøre, og om beløpet nærmer seg et nivå som kan gjøre leiligheter mindre attraktive for salg i boligmarkedet?

Er det gjennomført salg i senere tid som bekrefter at det er interesse for objektene?

(kanskje ikke da det har vært få omsetninger generelt)

Hva utgjør evt. salgssum?

Hvor lang tid etter annonsering tar det før et salg finner sted?

Er det husleierestanser i sameiet i dag?

Man må også få et bilde av hvilke behov som nå sameiet står ovenfor. Dersom en investering i denne omgang utgjør NOK 800.000,- hva dekker dette? – Hvilke gjenstående behov har sameiet?

Hvordan blir årsregnskap 2023 seende ut?

I den grad det er mulig for dere så vil jeg anbefale å gå inn med en kapital fra sameiedeltakerne slik at nødvendige tiltak kan gjennomføres, uten at felleskostnader må økes.
Er ikke det alternativet ønskelig så kan dere evt. vurdere en kombinasjon av opplåning og tilskudd fra sameierne.

Med vennlig hilsen

Handelsbanken

Vidar Grønlund

Autorisert Finansiell Rådgiver - Bedriftsmarked

Stortorvet 4/8, Postboks 344 - 1601 Fredrikstad, Norge

Telefon: +47 69 39 47 05 - Mobil: +47 977 37 556

vidar.gronlund@handelsbanken.no

Styrets årsberetning september 2023 – april 2024



Styret i perioden

Styret i bolig sameiet Heibergs gate 1-3, som ble valgt 31. august 2023, har bestått av Martine Nilsen (styreleder), Britt Scharffenberg (styremedlem/sekretær) og Merete Haugen (styremedlem) og Gerd Marie Ådna (arbeidende varamedlem).

Forretningsfører

Forretningsfører for sameiet har i perioden vært Aider regnskap, rådgivning og teknologi v/Liss-Anna Johansen (tidligere Exakt regnskapsbyrå).

Aktiviteter

Styret har avholdt 8 styremøter i perioden, inkludert det første til konstituering.

Styret har gjennomført pliktig eltilsyn og branntilsyn. Det ble avdekket særdeles alvorlige feil og mangler. Kommunen påla oss at branningeniør laget en rapport, dette ble utført av BKS, og det viser seg at bygningene ikke er godkjente i forhold til krav om sikkerhet og brannhensyn, så vi har fått en pliktig handlingsplan 2023-2026 fra kommunen. Brannvarslingsanlegget vi hadde fra Alarmlink, var ikke godkjent. Vi har nå installert godkjent brannalarmanlegg kategori 2 (TEK 17 og NS3960:2019), levert av Branntek AS, og dette anlegget skal kunne være forsvarlig operativt i minst 20 år. Vi innhentet tilbud fra mange ulike leverandører. I tillegg gjenstår en stor jobb med å brannutbedre kjellerene våre, deriblant tette hull i brannvegger og sikre brannceller til lovpålagt standard EI 60. Dette er en stor jobb og vi har innhentet tilbud fra flere aktuelle leverandører. Det er mulig vi kan gjøre jobben i etapper, dvs. starte med å tette hull i brannskiller, og male med brannhemmende maling under trappene, som første steg. Og ta den omfattende jobben med å sikre takene i kjelleren som neste steg. Vi innhenter nå også tilbud på hva det koster ved å dele opp jobben kontra å gjøre alt under ett. Styret har vurdert å ettergå malerfirmaet Holst som rehabiliterte trappeløpene og malte, ettersom de burde gitt oss kunnskap om pålegget med å bruke flammehemmende maling når vi har tretrapper og kun ett trappeløp. Neste styre får avgjøre hvordan gå videre med dette. Avvikene etter elkontrollen har blitt utbedret angående de elektriske oppgraderinger som var påkrevd i fellesarealer, inkludert at vi manglet hovedjord. Når det gjelder avvik inne i leilighetene som ble avdekket under tilsynet, så blir dette sendt den enkelte eier av leilighetene med en frist til å utbedre. Så vil vi invitere el-tilsynet til å komme tilbake på ny kontroll. Grunnet at det tar tid å få bygningene oppgradert til forsvarlig og pliktig stand, er det nødvendig at alle beboere utviser ekstra brannhensyn, og setter seg inn i brannregler og evakueringsplan.

Styret har søkt om støtte fra UNI stiftelsen til branntekniske installasjoner/brannvern ettersom huset er gammelt (fra 1918).

Det ble undersøkte status på OBOS sin bygging på Gartnertomta, som viser seg uforandret pr. d.d.

På slutten av 2023 skrev styret brev til kommunen hvor vi tok med tre ulike saker:

- 1) Søplehåndteringen til Vaterland Vel som er lagt på parkeringsplassen vis a vis Heibergsgt 1B. Kommunen svarer at dette er en prøveordning som vil bli evaluert om et knapt år. Da vil de tre store søppelkassene bli erstattet og det vil bli bedre parkeringsmuligheter ved siden av dem.
- 2) Byggegjerdet på nabotomta mot Spørcksgate/Heibergs gate. I denne saken har vi også ringt til eier av tomta. Eier sier han venter på tillatelse til å bygge tre eneboliger, og virker ikke innstilt på å ta ned gjerdene før byggeprosessen setter i gang. Han foreslo at sameiet Heibergsgate 1-3 kunne kjøpe tomta og dermed holde den fri for bygging. Han var ikke villig til å høre på at Statsforvalteren har sagt nei til bygging. Kommunen sier at det ikke foreligger noe plan om bygging på nabotomta og forholder seg til statsforvalterens vedtak om at det ikke skal bygges der. Når det gjelder felling av trærne diskuterer vi om vi bare skal politianmelde det og viderefører i så fall den oppgaven til neste styre.
- 3) Fortau/gangvei som er prosjektert ferdig. Kan vi hente inn en synergieffekt ved å få kommunen til å asfaltere inn porten vår så vi slipper de hullene der? Kommunen kommer ikke i gang med fortauene før i slutten av 2024, og er innstilt på dialog med oss om utforming av innkjøringa til vår tomt (brev i mars 2024).

Styret kjøpte inn sykkelstativ til begge husene og de er plassert ut.

Skal det være rekkverk på begge sider i trappeoppgangene? I følge Erik Bjar er det ikke et krav til rekkverk på begge sider i gamle bygninger, kun i nybygg. Vi er også enige om at det er fint å gå «midt i trappa» og holde seg i det indre rekkverket. På bakgrunn av disse to innspillene valgte derfor styret å ikke sette opp rekkverket i yttersving. Det har imidlertid kommet innspill som aktualiserer å ta det opp på nytt.

Etter noe uenighet om ordensregler og nedfelling av respekt for felles, tekniske installasjoner, beslutter styret å fremme en sak om endring av vedtektene våre.

Det er også avholdt møte med Aider v/Liss Anna Johansen for å snakke om sameiets økonomi og evt økning av fellekostnader.

Vi har vært i kontakt med Handelsbanken og forsøker en forhandling på renta, som nå er 8 %. Antakelig må vi ta opp mer lån for å dekke opp for utgiftene den siste tiden med brannalarmanlegg og utbedringer. Alternativet er at den enkelte betaler inn et engangsbeløp.

Vi viderefører til neste styre å forhandle pris med forsikringselskapet også.

Avtalen med Viken Fiber/Altibox: Skal vi kvitte oss med fellesavtalen og la det være opp til den enkelte å ha avtale med dem som et tiltak for å få ned felleskostnadene?

Dugnad

Dugnad ble avholdt 23/9 for å ferdigstille arbeidet med gjerdet før vinteren.

Årsmøtet er satt til 18/4 kl 18 i Aiders lokaler.

Nedbetalingsplan for 2026	Årssum 202 196,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2027	Årssum 194 996,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2028	Årssum 187 811,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2029	Årssum 180 587,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2030	Årssum 173 396,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2031	Årssum 166 196,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2032	Årssum 159 008,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2033	Årssum 151 790,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2034	Årssum 144 596,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2035	Årssum 137 396,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2036	Årssum 130 205,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2037	Årssum 122 993,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2038	Årssum 115 796,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2039	Årssum 108 596,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2040	Årssum 101 403,00 ▾
Nedbetalingsplan for 2041	Årssum 86 620,00 ▾

Nedbetalingsplan

Lånekonto

NÆRS 9483 71 31523	-1 515 000,00
-----------------------	---------------

Lånedetaljer

Opprinnelig lånebeløp	1 800 000,00
Resterende gjeld	1 515 000,00
Lånekategori	Serie
Nominell rente	8%
Effektiv rente	8,41%
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Gjenværende løpetid	16 år 10 måneder
Innfrielsesdato	20. nov. 2041

VEDTEKTER FOR SAMEIET
HEIBERGS GATE 1-3
i medhold av lov om eierseksjoner
av 23. mai 1997 nr 31

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Heibergsgt 1-3, med forretningskontor i Heibergsgt. 1-3, 1630 Gamle Fredrikstad. Sameiet består av 20 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring av 28.06.2013. Sameiet har til formål å ivareta fellesinteresser og administrasjon av gnr 303 brn 428 i Fredrikstad kommune.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Hver sameier får hjemmel til sin bruksenhet, med eksklusiv rett til bruk av den bolig som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt på sameiemøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige sameiere.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog med de unntak som er nevnt nedenfor:

Av kostnader som ikke skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken, men med en lik del på hver bruksenhet nevnes særskilt:

- * Kabel-tv
- * Bredbånd
- * Forretningsførsel

De andre sameierne har panterett i bruksenheten for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp for hver bruksenhet som svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD - UTEAREALER

Utvendig vedlikehold av sameiets bygninger er et felles ansvar som forvaltes av styret for sameierne.

Redigert mars 2024

VEDTEKTER FOR SAMEIET
HEIBERGS GATE 1-3
i medhold av lov om eierseksjoner
av 23. mai 1997 nr 31

§ 5 REGISTRERING AV SAMEIERE

Sameierne plikter å melde erverver av bruksenhet og leietager av bruksenhet til styret for registrering.

§ 6 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 hoved- + 1 vara-medlem. Kun fysiske personer kan være medlem av styret. Sameiet velger styrets leder særskilt.

§ 7 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for felles drift og vedlikehold av eiendommen, herunder bygningene med utvendig / innvendig fellesarealer og tiliggende anlegg og innretninger av enhver art. Styret skal sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan taes av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også taes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i felleskap forplikter og tegner sameiets navn.

§ 8 SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen 30 april. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1:10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker forhandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 14 dager, høyst 20. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om nødvendig innkalles med kortere frist, dog minst med 3 dagers frist.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Frist for innlevering er 1 uke, og skal leveres skriftlig i brev eller på e-post.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene, vedtas med minst 2:3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt skriftlig i innkallingen.

Redigert mars 2024

VEDTEKTER FOR SAMEIET
HEIBERGS GATE 1-3
i medhold av lov om eierseksjoner
av 23. mai 1997 nr 31

§ 9 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ SAMEIERMØTET

På ordinært sameiermøte skal disse sakene behandles:

- 1) Konstituering
- 2) Styrets årsberetning
- 3) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, evt. godkjenning
- 4) Valg av styremedlemmer
- 5) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 11 OM SAMEIERMØTET

I sameiet som bare inneholder boligseksjoner, har hver bruksenhet 1 stemme. Sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår noe annet. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen lese opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av alle de tilstedeværende sameierne valgt i styret av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Redigert mars 2024

VEDTEKTER FOR SAMEIET
HEIBERGS GATE 1-3
i medhold av lov om eierseksjoner
av 23. mai 1997 nr 31

§ 13 FORRETNINGSFØRSEL

Sameiet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke overstiger 6 måneder. Med 2:3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

§ 14 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge bruksenheten, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at bruksenheten kan

kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kap 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 16 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

a) Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantennar, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, og av sameiermøtet der dette følger av eierseksjonsloven.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal byggemeldes til byggemyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

b) Ved bruk av felles byggforsikring som følge av skade i egen leilighet, må den enkelte seksjonseier betale egenandelen. Om det er en fellesfeil, vil sameiet dekke egenandelen.

Redigert mars 2024

VEDTEKTER FOR SAMEIET
HEIBERGS GATE 1-3
i medhold av lov om eierseksjoner
av 23. mai 1997 nr 31

§ 17 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i vedtektene kan besluttes av sameiermøtet med mist 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 18 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

De regler om habilitet som til enhver tid følger av eierseksjonsloven, reguleres av § 37 sameiernes habilitet ved avstemming på sameiermøtet. § 42 regulerer styremedlemmers og forretningsførers habilitet ved deltagelse i styremøter.

§ 19 FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt annet ikke fremgår av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot lov om eierseksjoner, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

I sameiet har det fram til 1. januar 2020 vært fritt frem for utleie, men de nye reglene som trådte i kraft mvf 01.01.2020, setter et tak for korttidsutleie på 90 dager i året ved utleie av hele boligen. Sameiets årsmøte gis mulighet til å redusere grensen for korttidsutleie til 60 dager i året eller øke den til 120 dager i året. Dette må i tilfelle skje gjennom en vedtekts-endring som krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Ordinær utleie i sameiet berøres ikke av de nye reglene som ble innført mvf 01.01.2020, og kan derfor fortsette som før.

Reglene om korttidsutleie finnes i eierseksjonslovens § 24 – Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett.

§ 20 FORSKRIFT OM BRANNFØREBYGGENDE TILTAK OG TILSYN

Forskriften skal verne liv, helse, miljø og materielle verdier gjennom krav til forebyggende tiltak mot brann. Eier, herunder representert av sameiets styre, skal etter en risikovurdering sørge for å sikre tilstrekkelig rømningstid for personer gjennom tekniske tiltak som godkjent brannalarmanlegg og manuelt slokkeutstyr. Eier, herunder representert av sameiets styre, skal sørge for at brannobjektet er vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Det pliktes å gjennomføre kvalifisert tilsyn, vedlikehold og nødvendige oppgraderinger. Eier, herunder representert av sameiets styre, må sørge for at røyk- og branncellebegrensende bygningsdeler er intakte. Eier sørger for oppmontering og vedlikehold av røykvarslere, mens hver boenhet plikter å sørge for at røykvarslere i deres boenhet til enhver tid er operativt og intakt, og at manuelt slokkeutstyr er tilgjengelig. Eier av hver boenhet må sørge for at fyringsanlegg er forsvarlig og intakt. Oppbevaring av gasser og brannfarlige væsker i kjeller er ikke tillatt, jmf forskrift om brannfarlig vare. Rømningsveier skal alltid være frie.

Redigert mars 2024

Sameiet Heibergs gate 1-3 – husordensregler

1. Enhver beboer/leietaker forutsettes å medvirke til å bevare eiendommens stand og verdi, herunder verne om fellesanlegg og beplantninger.
2. Brannvern: Enhver beboer plikter å følge brannvernlover og -regler for å ivareta egen og andres sikkerhet. Dette gjelder egen leilighet, kjellerboder og fellesareal. Branndetektorer skal alltid være oppmontert og operative. Styret må informeres i forkant om det skal pusses opp og detektorer derfor fjernes, eller om noe ikke fungerer som det skal. Brannslukkingsutstyr skal være tilgjengelig, og utstyr i fellesarealene skal ikke flyttes på. Styret viser til eget informasjonsskriv, fra desember 2023 og til gjeldende lovverk.
3. Eier og leietaker plikter å følge ordensregler på lik linje. Utleier er ansvarlig for at leietaker får kopi og at disse blir fulgt. Ordensreglene gjelder også besøkende i sameiet.
4. Parkering: Det er merket opp fire parkeringsplasser på innsiden av porten, to på hver side nærmest husveggen. Disse fire plassene er tinglyste til toppleilighetene. Videre er det fire parkeringsplasser rett på innsiden av porten og fem plasser rett frem i gårdsrom. Er det fullt på disse plassene, må man parkere over veien på grusplassene. Det er ikke lov å parkere slik at nødetater og utrykningskjøretøy hindres adkomst.
5. Det skal være ro i sameiet mellom kl.23.00 og kl.07.00 på hverdager og mellom kl.23.00 og kl.09.00 på lørdager og søndager. For øvrig må enhver musikkutøvelse, hamring, boring skje på en slik måte at naboene ikke sjeneres.
6. Meld i fra til naboene om du skal ha festlig lag.
7. Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til ulempe i form av problemer med lyd (vedvarende bjeffing) og lukt. Renslig og ansvarlig dyrehold er en forutsetning.
8. Enhver sameier er forpliktet til å gi styret melding om skifte av eierforhold og ved utleie.
9. Ved dugnad skal minst en fra hver husstand delta. Om du selv ikke har mulighet ønskes det at du setter inn en stedfortreder.
10. Trappevask: Det er i alle årene sameiet Heibergs gate 1-3 har eksistert, forsøkt en rekke ulike metoder for å få gjennomført optimal trappevask. I 2023 startet stafettpinnen for å synliggjøre hvem sin tur det er til å vaske og passe på at alle kjenner et ansvar for vedlikeholdet av fellesareal og trappeoppgang.
11. Godt naboskap: Enhver beboer skal behandle alle andre beboere med respekt, og vise god oppførsel og bidra til trivsel og et godt fellesskap.

Den enkelte seksjonseier/beboer plikter å følge husordensreglene samt vise tilbørlig hensyn til andre beboere.

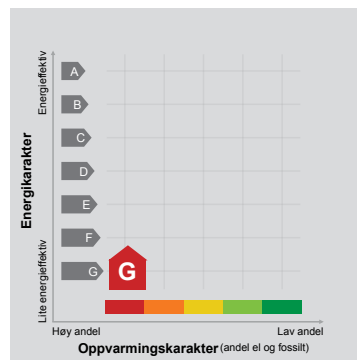
Ta skriftlig kontakt med styret om det skulle være noe.

Sameiet Heibergs gate 1-3
Styret.

Revidert mars 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Heibergs gate 3B
Postnummer	1630
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	432
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggsnummer	13384436
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-71871
Dato	27.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Slå el.apparater helt av**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1919
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 60
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

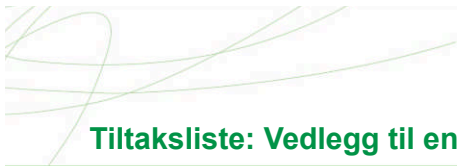
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Praktisk informasjon om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 nedbørstyrt. 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nabolagsprofil

Heibergs gate 3B - Nabolaget Kongsten - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vaterland snuplass Linje 8, 101	1 min 0.1 km
Vaterland fergeleie Linje 806	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min 3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Childrens International School Fredriksta... 231 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...16 385 elever, 23 klasser	16 min 1.2 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	5 min 3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min

Ladepunkt for el-bil

Kongstenhallen	7 min
----------------	-------

«Det beste nabolaget jeg noensinne har bodd i - fantastiske naboer, gode turmuligheter for både to og firbente!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

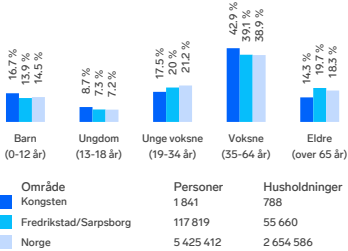


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vaterland barnehage (1-5 år) 22 barn	0.1 km
Kongsten barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.2 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Gamle Fredrikstad PostNord	12 min 0.9 km
Rema 1000 Fredrikstad Øst Post i butikk	21 min 1.5 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

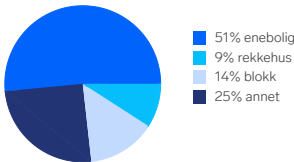


Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Kongsten idrettshall Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
Kongsten banene Ballspill, fotball	8 min 0.6 km
Actic Kongstenhallen	7 min
Centrum Helsestudio	7 min

Boligmasse



«Etablert og trivelig nabolag. Nært idylliske Gamlebyen, stort idretts- og badeanlegg, golfbane og skog-/turområde»

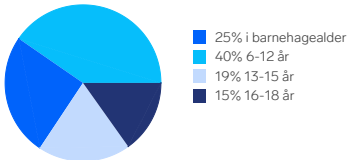
Sitat fra en lokalkjent



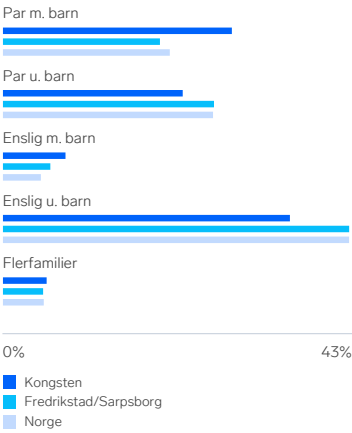
Varer/Tjenester

Torvbyen	6 min
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

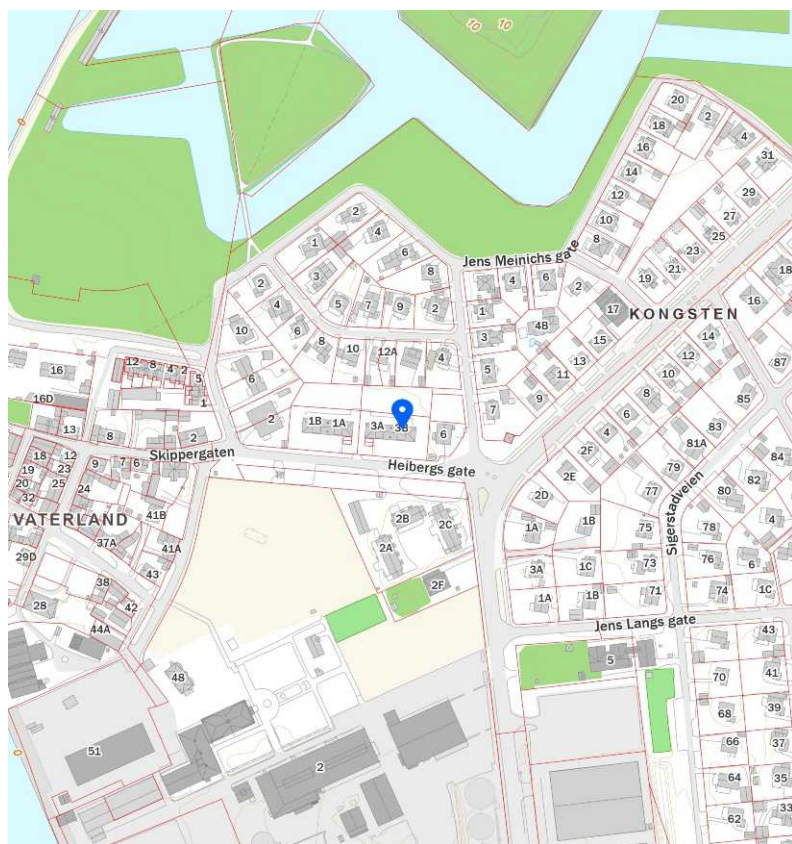
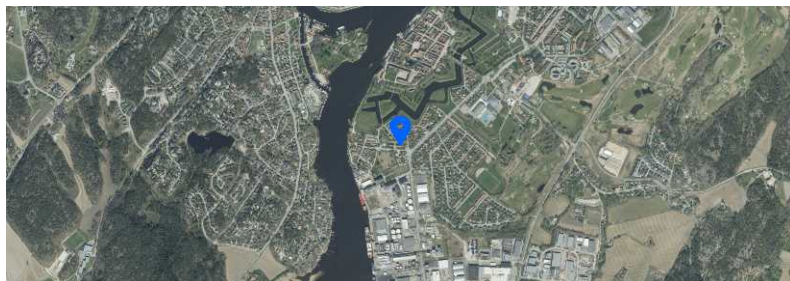


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

NOTATER



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSVENTIL av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Adresse: Heibergs gate 3B, 1630 Gamle Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 303, Bnr. 432, Snr. 4, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
.....	

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/i påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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/i er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/i har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/i har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/i å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: _____ MOBIL 2: _____

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 06.02.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

