Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Brochs gate 16
1607 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 300/219
Seksjonsnr. : 3
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 36 m²

Totalt bruksareal (BRA): 36 m²

Befaring

Befaringsdato: 06.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Ole-Christian Storvand

Mobil: 92165120

Anticimex®

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): Innhenting 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 brannteknikske 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 håndverkerne 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 0 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.

Sjablongmessig 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 sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for 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	06.06.2025
Referansenummer	15072815
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0086
Hjemmelshaver/selger	Rolf Kalland
Bygningssakkyndig inspektør	Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	16.06.2025 07:48

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Brochs gate 16
Postnummer/sted	1607 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	300/219
Seksjonsnr.	3
Borettslag / Sameie	Sameiet Brochs gate 16
Tomt	Eiet tomt: 288 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1900		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Brochs gate 16, beliggende i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 6 seksjoner og har felles tomteareal.

Boligbygg over to etasjer samt kjeller og loft. Bygningen står på grunnmur av granittblokker. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av tre. Yttervegger utvendig kledd med stående trepanel. Yttertak av trekonstruksjoner i en kombinasjon av saltak- og valmtaksform, utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra eldre, ukjent årstall. Profilert entrédør med glassfelt og vinduer med karmer av tre og to-lags glass. Leiligheten har naturlig ventilasjon og er oppvarmet med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via gruslagt bakgård og utvendig, felles trapp. Leiligheten består av entré/kjøkken, bad, soverom og stue.

Leiligheten disponerer også lagringsplass på loftet og i kjelleren.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	Kr over 500 000
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Annet	9	Kr 0 - 10 000
Øvrige rom		Helhetsvurdering	10	
Krypekjeller		Utvendig inspeksjon	10	
		Innvendig inspeksjon	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	Kr 50 000 - 100 000
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	

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

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	36			36	
	Entré/kjøkken, bad, soverom og stue				
SUM	36			36	
	Total bruksareal: 36 m²				

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Det er gitt informasjon om at leiligheten disponerer lagringsplass på loftet og i kjelleren. Rommene var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og er derfor ikke oppmålt. Størrelsen er ikke kjent. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Leiligheten inneholder 36 m² P-rom og 0 m² S-rom.

Til informasjon/generelt forbehold:
På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i leiligheten ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle 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.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra eldre, ukjent årstall.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.
Malt, slett flate i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overbelysning. Stikkontakt integrert i lysarmaturet.
Vegghengte skap.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert elektrisk panelovn.
Vannrør av typen forkrommede rør (kobber) og rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.

Til informasjon:
Selger opplyser om at det ble montert dusjkabinett i 2021. Det har også vært arbeider på vannrør i 2023 i forbindelse med en frostskade. Engelsviken Rør AS utbedret dette.

TG 3 Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er registrert følgende avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet og alderen er ukjent.
Utførelsen, type og tilstand på våtrommets tettesjikt er ikke kjent. Ved dørterskel er det ingen synlig membran og det er åpent inn under dørterskel.
Det er observert døde insekter/biller under dørterskel.
Det er registrert misfarging og svertesopp på sementbaserte flisfuger på gulv, samt på elastiske fuger i overgangen mellom gulv/vegg og i innerhjørner.
Det er registrert oppsprukket fug i innerhjørner.
Det er hull etter tidligere innfestninger på vegger, også direkte bak dusjkabinett og under servantskapet.
Vannrør av typen forkrommede rør (kobber) har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet.
Vannrør under servantskapet er ikke forsvarlig klamret til vegg (det er lagt inn en klut/papir mellom vegg og rør for å holde rørene på plass).
Sluket under dusjkabinettet var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Overgangen mellom membran, tettesjikt og sluk lot seg ikke kontrollere.
Slukets plassering under dusjkabinett er vurdert som ikke tilfredstillende med tanke på rengjøringsmuligheter.
Skjulte avløpsrør (inkludert sluket) er av ukjent alder og tilstand.
Ved funksjonstest av avtrekksviften (i vegg) er det en ulyd. Årsak er ikke kjent.
Det er registert sprekker/riss i himlingen, samt stedvis misfarging.
Det er registrert sprekk i veggflis over dør (mellom dørlist og dusjkabinett).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 20 (målt til 19,1). Det ble i tillegg konstantert fuktskader i konstruksjonen ved inspeksjon i inspeksjonshullet tatt i vegg fra kjøkkensiden. Dette indikerer utettheter/funksjonssvikt. Fuktskadene er ikke nødvendigvis avgrenset til inne på våtrommet, men er synlig også i veggen som skiller bad og kjøkken i området bak dusjkabinett. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres.

Til informasjon: Fuktmålinger gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Leiligheten var ikke bebodd på befaringstidspunktet. Det er ikke opplyst når badet var i bruk sist.

Fornying/totalrenovering av våtrommet bør påregnes. Sjablongsmessig prisanslag gjelder komplett rehabilitering, samt undersøkelser av etasjeskiller/bjelkelag under badet. Bes merke at det er et usikkerhetsmoment knyttet til omfanget av fuktskadene. Sjablongmessig prisanlag må sees på som omtrentlig, basert på hva som er avdekket under befaring.
Sjablongmessig prisanslag: kr over 500 000

Kjøkken

Adkomst til leiligheten til kombinert entré/kjøkken.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra eldre, ukjent årstall.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Lysarmatur under overskap.
Stikkontakt integrert i lysarmaturet.
Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med frysedel.
Ventilator i overskap med avtrekk ut av bygget.
Vannrør av typen kobber og rør-i-rør.
Stoppekraner på vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

TG 2

Vannrør

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Vannrørene (rør-i-rør) er ikke plugget mot varerør i benkeskap under oppvaskkum. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra systemet forårsake følgeskader. Tiltak anbefales.

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje med stedvise hakk/merker og malingsavflassing. Tiltak kan vurderes etter behov.

Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjevarsler på kjøkkenet. Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler anbefales.

TG 3

Annet

Det er registrert lekkasje fra blandebatteriet. Utskiftning/reparasjon må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder utskiftning av blandetbatteriet.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Øvrige rom

Gulvflate i entré/kjøkken av malte gulvbord av heltre.
Gulvflate i stue og på soverom belagt med parkett.
Vegger av malt strietapet.
Himlinger av malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventil i yttervegg på soverom.
Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet (varmekabler i gulv på badet samt panelovner i stue og på soverom)

TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt som en helhetsvurdering av innvendige overflater. Vurderingen er tatt på grunn av følgende:

Det er observert slitasje (hakk/merker/sår/malingsavflassing) på gulvflater. Det er også registrert moderate tegn til knirk i parkettgulvet i stuen.
På soverommet fremstår gulvleggingen som ufagmessig utført. Avslutningen av gulvet langs vegger er gjort for tidlig, slik at gulvlisten ikke dekker overgangen.
På vegger er det hull etter tidligere innfestninger, samt enkelte bruks- og slitasjemerker.
Det er registrert sprekker/riss i himlingen i stue. Årsak er ikke kjent. Det er også registrert hull etter tidligere innfestninger.
Innerdøren ved soverommet har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes/lukkes.
Ventilasjonen er vurdert til å ikke være tilfredstillende. Det er ikke registrert ventiler i stue (verken i vinduer eller i yttervegg).
Belistning i leiligheten bærer preg av ufagmessig utførelse. Profilerte gerikter rundt dør til soverom er blant annet montert feil vei.
Dørterskel, foringer og listverk rundt baderomsdøren er løse.
Gerikter rundt døråpning mellom stue og entré/kjøkken er løse.
Det mangler belistning i overgangen mellom gulv og dørterskel/døråpning.

Det bør påregnes utbedringstiltak/overflatebehandling av samtlige innvendige overflater.

Krypekjeller

Tilkomst til krypekjeller under deler av leiligheten via uisolert luke i gulvet på kjøkkenet.
Sand/steinmasser i grunn.
Grunnmur og frittstående steinblokker av granitt.
Synlige vann og avløpsrør.

TG 2

Utvendig inspeksjon

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Fare for forhøyet fuktbelastning mot grunnmur. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

Innvendig inspeksjon

Krypekjelleren har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet. Det er observert soppdannelse/fuktskjolder på plater under våtrommet. Forholdet bør sees i sammenheng med registrert fuktskade på bad hvor sjablongmessig prisanslag også inkluderer videre undersøkelser av etasjeskille under badet. Krypekjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Til informasjon:
Krypkjelleren er kun besiktiget fra luke grunnet lav høyde i kryperommet. Det er risiko for skjulte feil, avvik og skader som ikke er avdekket grunnet svært begrenset inspeksjonsmulighet. Selger informerer i egenerklæringsskjemaet om at det i 2023 ble tatt rotter i kjelleren.

Etasjeskiller - 1.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: Entré/kjøkken og stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble i entré/kjøkken målt til ca 10 mm og i stue målt til ca 6 mm.

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

Vannrør av typen kobber og rør-i-rør.
Stoppekraner i benkeskap under oppvaskkum på kjøkken.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsboks med automatsikringer og jordfeilvarsler er plassert på vegg i entré/kjøkken. Strømmåler er ikke lokalisert. Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg.

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: Ukjent (varmtvannsbereder er ikke lokalisert)
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger (befaring er gjennomført som nøkkelbefaring, uten selger tilstede):
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent
Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det er ukjent om det er utført el-tilsyn i leiligheten og eventuelt når dette ble utført sist. Det er også observert løse (ikke festede/klamret) ledninger på soverommet og i himlingen i stue. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Konstruksjon	
TG 3	Fasader ink. kledning	Panel er stedvis råteskadet ved ytterveggen ved bad. Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Sjablongmessig prisanslag gjelder utskiftning av råteskadet panel. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Dører og vinduer

Leiligheten har profilert entrédør med glassfelt.
Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra eldre, ukjent årstall.

TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det er registrert slitasje i karmer og på vinduer, rustdannelse på utvendige beslag, sprukne pakninger og stedvis svertesopp i vinduskarmer. Innvendige vindusforinger (spesielt på soverom og bad) bærer preg av alder og slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Dører	Entrédøren er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det er registrert enkelte hakk/merker og sår i dørbladet, spesielt på utsiden og rundt dørvrider. Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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: Nei (Det henger et 2 kg pulverapparat fra 2021 i entré/kjøkken. Minstekrav er 6 kg)
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ukjent (det henger en løs røykvarsler ned fra himlingen i entré/kjøkken). Ikke funksjonstestet under befaring.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser i leiligheten oppmålt til:

Entré/kjøkken: 2,72 meter
Bad: 2,69 meter
Soverom: 2,75 meter
Stue: 2,73 meter

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremlagt
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 02.06.2025

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 vare 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 enkeltes 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 benevnelser 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 fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor 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, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete 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, varmepumper, 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 ildsteder.

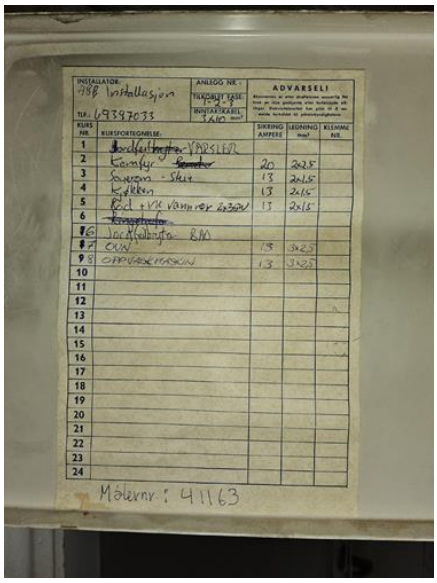
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget 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.

Vannrør - [Vannrør av kobber]

Vannrør - [Vannrør av typen rør-i-rør]

Annet - [Lekkasje fra blandebatteriet]

Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringsskap]

Våtrom - [Fuktmåling]

Våtrom - [Fuktmåling]

Krypekjeller - [Krypkjeller]

Krypekjeller - [Krypkjelleren]

Krypekjeller - [Krypkjeller]

Krypekjeller - [Krypkjelleren]

Krypekjeller - [Krypkjelleren]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250086
Adresse	Brochs gate 16		
Postnr.	1607	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	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/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Rolf	Etternavn	Kalland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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: Engelsviken rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Frostskade tilknyttet rørene. Engelsviken rør utbedret dette i 2023, da det skjedde. Det ble montert dusjkabinett i 2021.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Frostskader. se punkt 1 i skjemaet.

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: Engelsviken rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ifm frostskaden i 2023.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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 Rotter, trolig i 2023. Skadedyrfirma har utbedret dette.

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: Karlsøen bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt tak 2023

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

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

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/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

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 Rotter som er utryddet i 2023

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

Leiligheten har vært brukt til utleie.

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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 300 Bnr.: 219 Fnr.: Snr.: 3

Adresse(r):

Gateadresse:	Brochs gate 16
Gatenr:	5500
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1607 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:02.06.2025 kl. 10.47

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1418660-1/200 10.11.2021 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: Omsetningstype: Fritt salg KALLAND ROLF F.NR:

PENGEHEFTELSER

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.

1970/1873-1/86 04.07.1970	ERKLÆRING/AVTALE Ved forandring i kvartalet skal John Simonsen ha fortrinnsrett til leie av denne eiendom

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 219
1995/12976-1/86 08.12.1995	** DIVERSE PÅTEGNING John Simonsens fortrinnsrett slettet Avtalens pkt. 4,5,6,7 og 8 slettet i sin helhet
1996/5861-1/86 12.06.1996	** DIVERSE PÅTEGNING Avtalens pkt. 3 slettet i sin helhet
1970/2096-1/86 05.08.1970	ERKLÆRING/AVTALE AVTALE MELLOM JOHN SIMONSEN OG FREDRIKSTAD KOMMUNE VED REGULERING TIL FORRETNINGSBYGG, SKAL SIMONSEN HA FORTRINNSRETT TIL LEIE AV TOMTEN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 219
1995/12976-2/86 08.12.1995	** DIVERSE PÅTEGNING Avtalens pkt. 6, John Simonsens fortrinnsrett, er slettet på bnr. 52,54 og 274 Avtalens pkt 3,4 og 5 slettet i sin helhet
2021/1421171-1/200 11.11.2021 07:46	PANTEDOKUMENT Beløp: Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 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».

Servitutter i grunn:

2005/18015-2/86 21.12.2005	ERKLÆRING/AVTALE Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2005/18015-1/86 21.12.2005	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 38/320 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1 - 6
2020/1482669-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 3
2024/809793-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250087
Vår referanse: 3768776/26551293
Bestilling: C3 2025-06-03 (7) 33

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9897	86	26.10.1993	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	201	32	0	0

[x] 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

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

Returneres til:

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

26 OKT. 1993

9897

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0103	Fredrikstad	1	32	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
20101138 [redacted]	Jan Reidar Karlsen	1/2
16111136 [redacted]	Per Normann Johansen	1/2

Det bekrefteas at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet.

H. Sylvesen

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	77	11			21			31			41			51		
2	B	77	12			22			32			42			52		
3	B	77	13			23			33			43			53		
4	B	77	14			24			34			44			54		
5	B	77	15			25			35			45			55		
6	B	77	16			26			36			46			56		
7	B	77	17			27			37			47			57		
8	B	77	18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 616 = nevner: 616

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr. 9897 Tinglyst 26.10.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

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

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt

eller

☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse

eller

☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3)

c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3)

eller

☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av samelebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal

eller

☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, bytornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller bytornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ombygning (plan- og bygningsloven § 93)

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til nybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a)

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshavers/rettsl. underskrift(er)
Hedrikstad 16/10-93	

Noter:

7) Kopi av varslet sendt for mer enn 8 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

SITUASJONSPLAN

OVER FAGERLIVEIEN 67-67a

JUR. EI. 1/32 - 1/42

AREAL 1000m² - 1017,8 m² PRIX SIDE

MÅLESTOKK 1:500 KARTBLAD FG 16-17

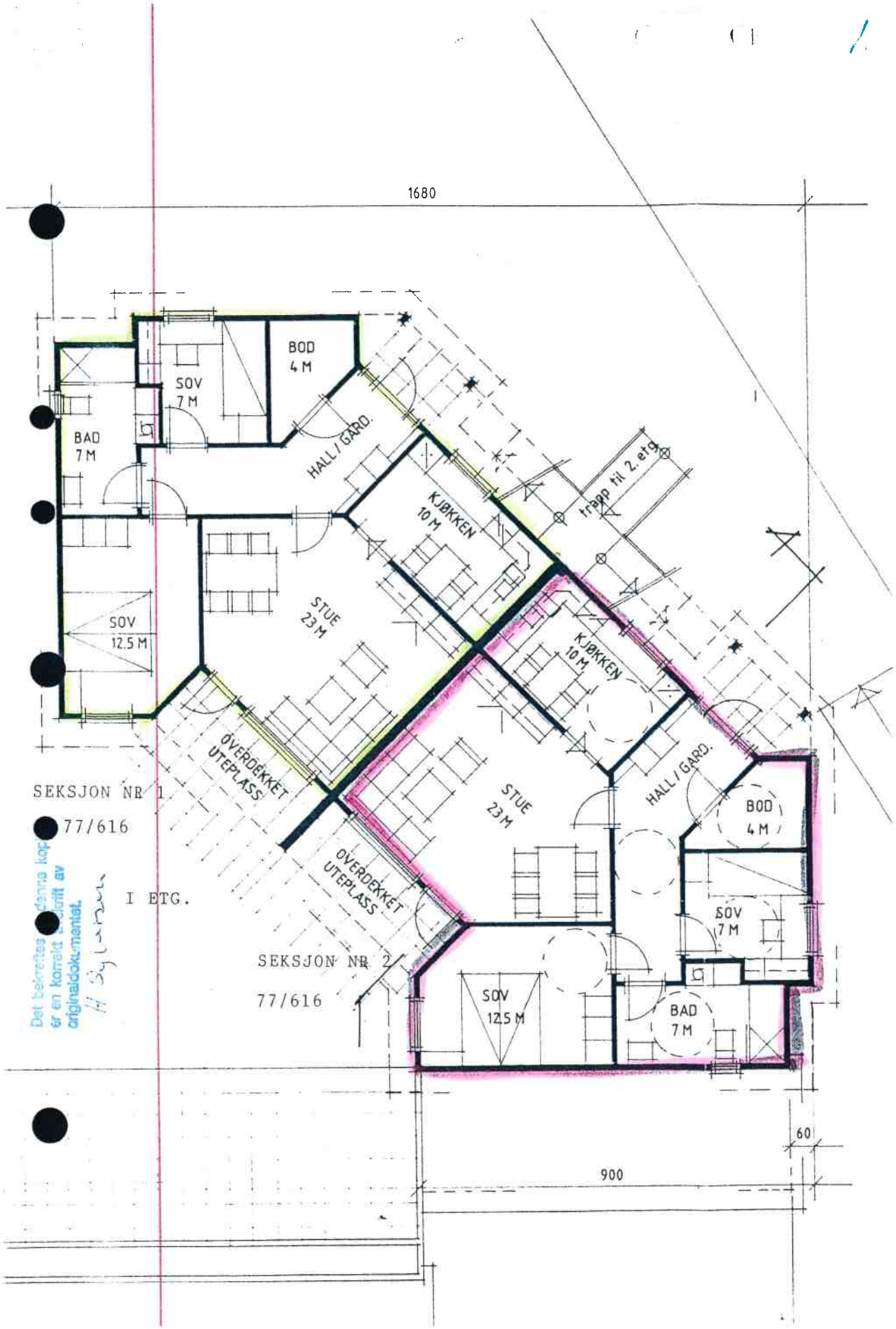
FREDRIKSTAD OPPMÅLINGSVESEN

PROSJEKTERT BEBYGGELSE ☐ DATO SIGN.

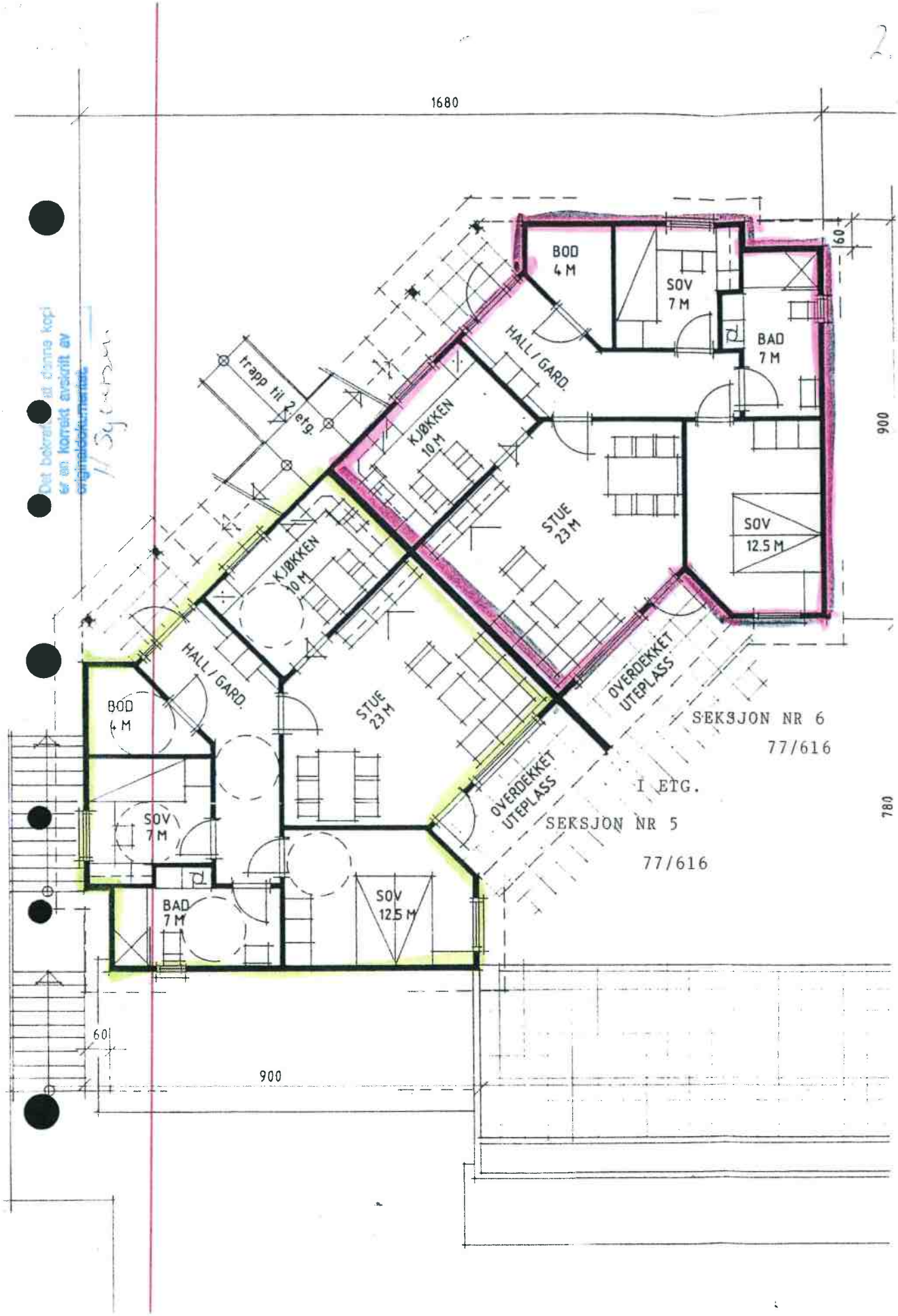
NOE USIKKER F 159 Dato: 6/7-87

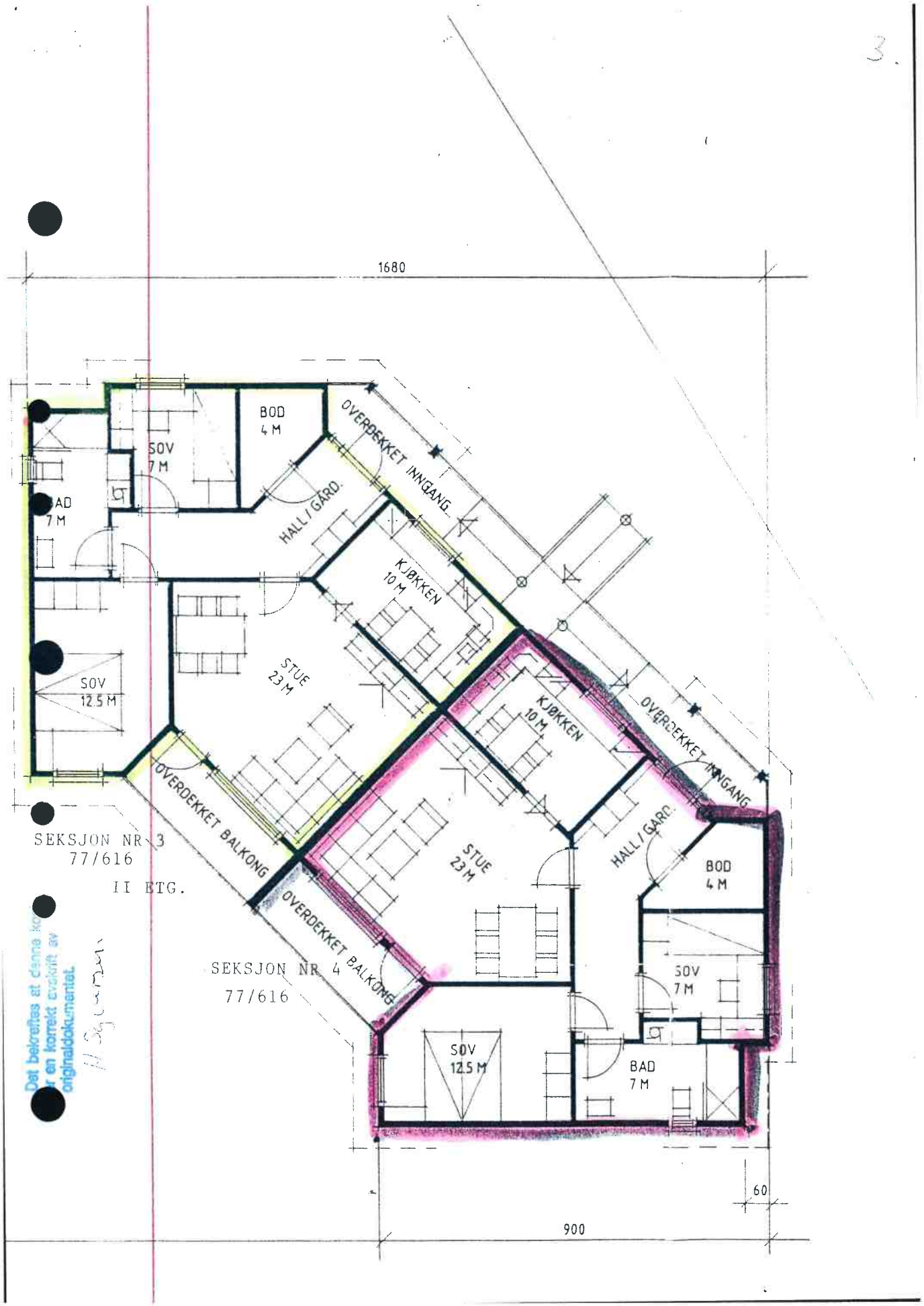
	DATO	SIGN.
TOMTEGRENSE	17/3-92	T.L.
BYGGEGRENSE		
REG. GATE		
FRISIKTLINJE		
VANN M/KUM		
KLOAKK SPILLVANN		

Dette er en kopi som er kontrollert av originaldokumentet.



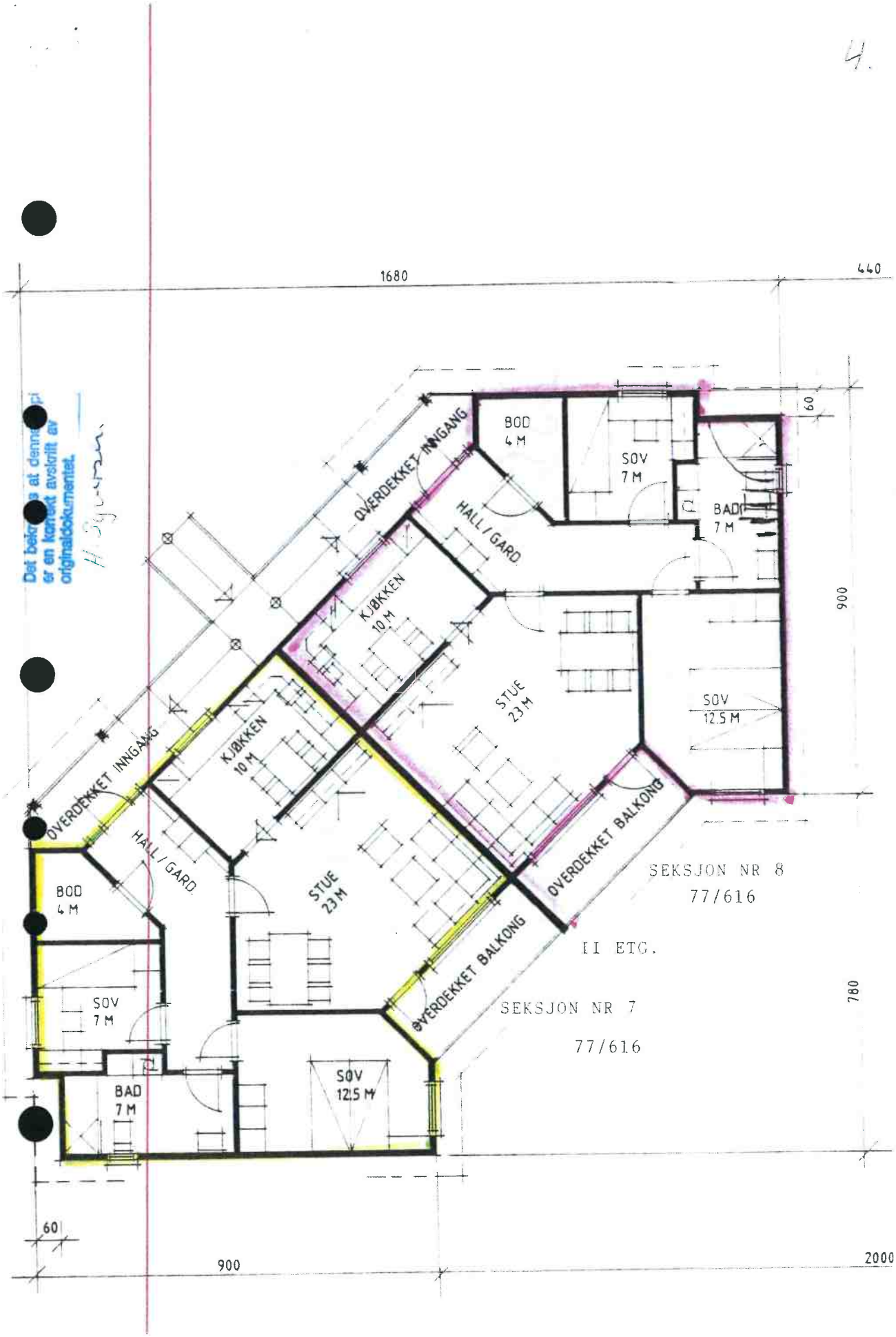
Det bekreftes denne kopi er en korrekt gjengivelse av originaldokumentet.


1680
BOD
4 M
SOV
7 M
BAD
7 M
HALL / GARD.
trapp til 2. etg.
KJØKKEN
10 M
STUE
23 M
SOV
12.5 M
OVERDEKKET
UTEPLASS
SEKSJON NR 6
77/616
I ETG.
SEKSJON NR 5
77/616
60
900
780
Det bekreftes at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet.



Det bekreftes at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet.

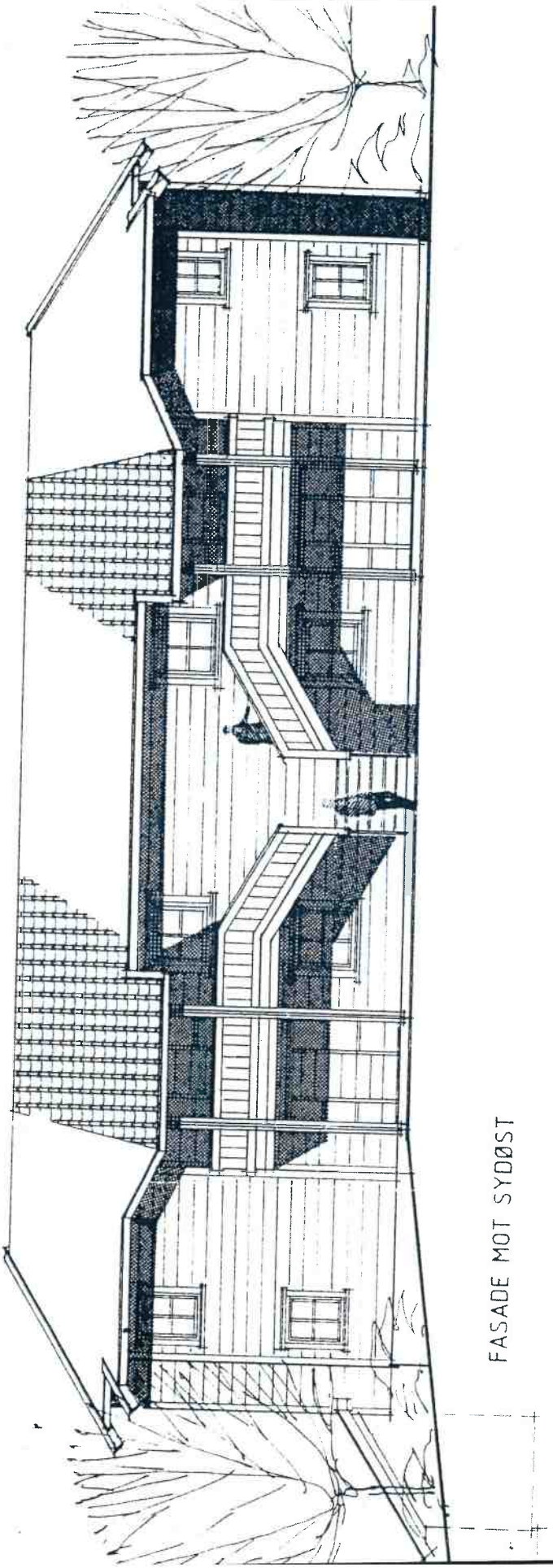
4.



Det bekreftes at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet.

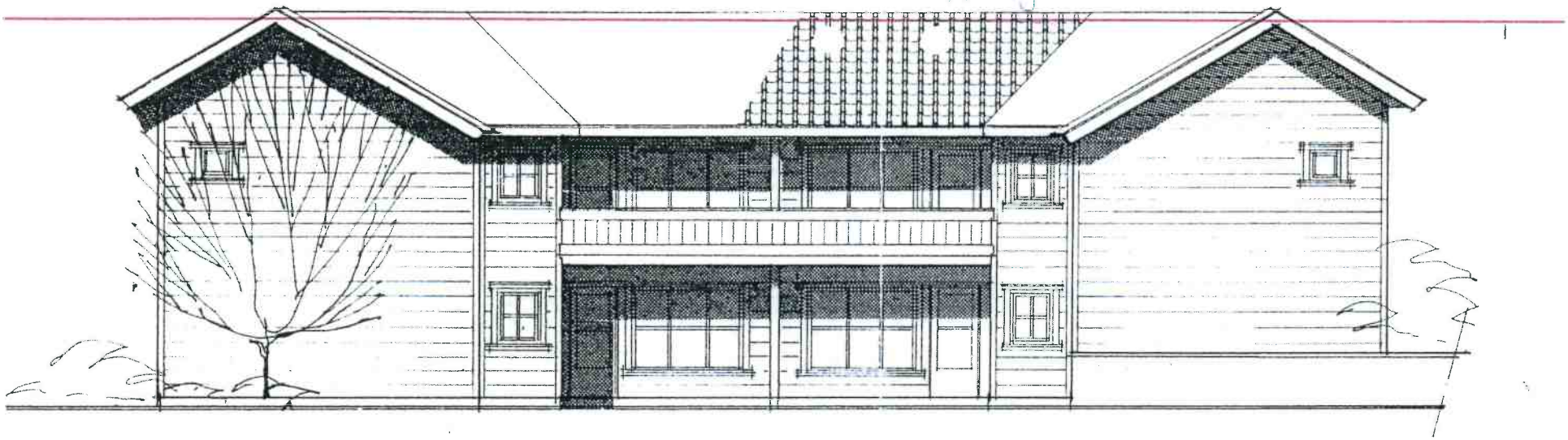
Det bekreftes at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet.

6



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/9897/86
Uthentet 2025-06-03 08:57

Det bekreftes at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet.
H. Sylvesen



FASADE MOT NORDVEST

Pancoveien 16
Postboks 524
1620 Gressvik
Tlf. 09-328222
Fax. 09-329480

kalahus

RETTELSER	PROSJEKT FAGERLIVEIEN 67/67 A, LI	
	TEGNING FASADER	PROSJE
	MÅL 1:100	DATO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/9897/86
Uthentet 2025-06-03 08:57

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Bygningskontrollen
Tlf. (09) 39 44 00

Sak nr. 205 / 92

BYGGETILLATELSE

Byggeadresse: Fagerliveien 67 a-b-c

Arbeidets art: Boligbygg

Byggherre/anmelder: Kalahus A/S/MVG Arkitektkontor

Ansvarshavende:

Det bekreftes at denne kopi er korrekt avskrift av originaldokumentet.

Ovennevnte byggearbeide tillates igangsatt på de betingelser som fremgår av:
- bygningsrådets vedtak av 3 / 6 -19 92 , sak 205/ 92
- bygningssjefens godkjenning av / -19

Oppmålingsvesenet skal varsles for påvisning av plasseringen.

Bygningskontrollen skal varsles for kontroll av at arbeidet utføres i henhold til lov og forskrifter og bygningsrådets/bygningssjefens betingelser.

Før arbeidet igangsettes må ansvarshavende (evt. byggherren) ta kontakt med:
- oppmålingsvesenet for påvisning av plasseringen
- bygningskontrollen for å avtale når det skal varsles for kontroll.

Bygning eller del derav må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt. – Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av byggemelding og gitt byggetillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). – Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.

Byggetillatelse skal sammen med den approberte byggemelding med tegninger alltid være tilstede på byggeplassen.

Fredrikstad, den 9./6. 1992

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på § 96 i bygningsloven:
Er byggemeldt arbeid ikke påbegynt innen 3 år etter at meldingen er godkjent, taper denne sin gyldighet. Det samme gjelder hvis påbegynt arbeid innstilles i lengere tid enn 2 år.

HOVELGAARDS TRYKKERI A/S, FREDRIKSTAD

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250086
Vår referanse: 3768272/26548438
Bestilling: C3 2025-06-03 (7) 34

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18015	86	21.12.2005	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	219	0	0

[x] 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

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

Begjæring om 1) ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Bjørn Storm Johansen AS	TINGLYST 21 DES. 2005 FREDRIKSTAD TINGRETT DAGBOKNR. 18015
Adresse: Topasveien 3 A	
Postnr.: 1639 Poststed: Gamle Fredrikstad	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 945006919 Ref. nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	300	219		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
945006919	Bjørn Storm Johansen AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	56	B	13				25				37				49			
2	B	54	B	14				26				38				50			
3	B	38	B	15				27				39				51			
4	B	63	B	16				28				40				52			
5	B	71	B	17				29				41				53			
6	B	38	B	18				30				42				54			
7				19				31											
8				20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 320 = nevner:

Doknr. 18015 Tinglyst 21.12.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Rekvirentens underskrift
8/12-05	Bjørn Storm Johansen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens 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 vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
8/12-05	Bjørn Storm Johansen	Unni Øksy Johansen

Dato	Rekvirentens underskrift
8/12-05	Bjørn Storm Johansen

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
300	219			FREDRIKSTAD

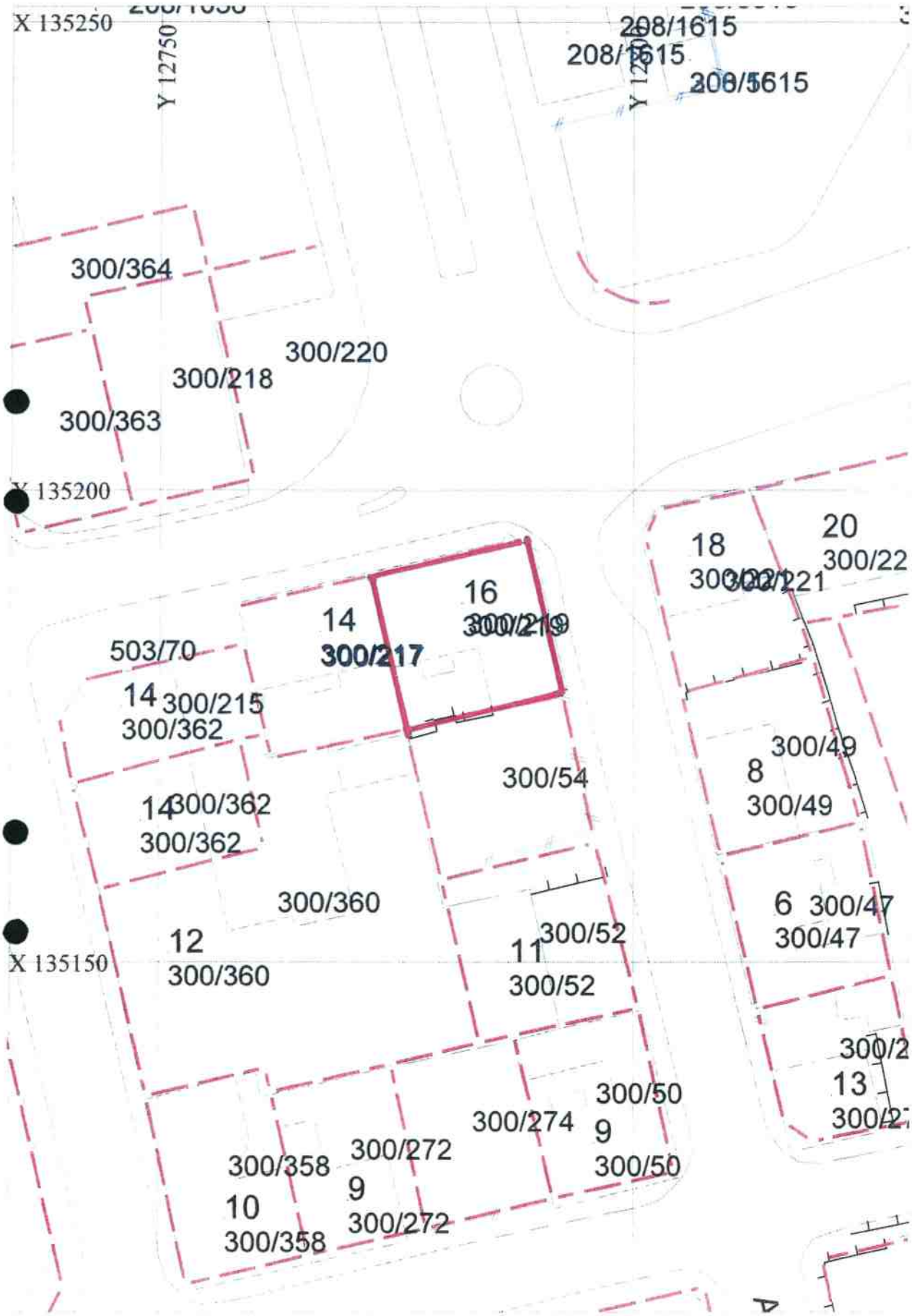
Dato	Stempel og underskrift
19.12.05	Asbjørn Berge

Noter:

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

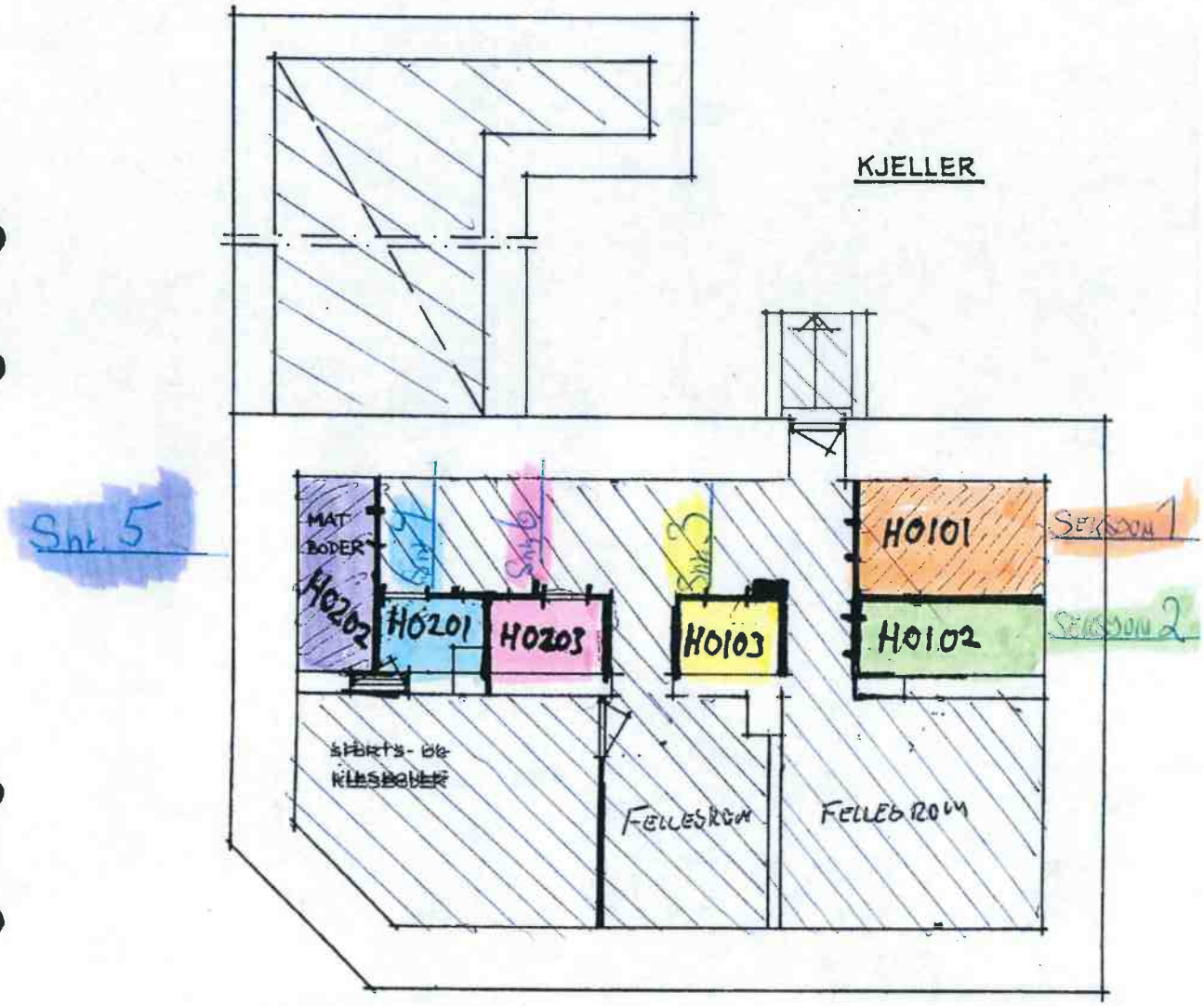
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
8/12-05	Bjørn Storm Johansen


X 135250
Y 12750
208/1615
208/1615
208/1615
300/364
300/220
300/218
300/363
X 135200
18
20
300/221
16
300/219
14
300/217
503/70
14 300/215
300/362
300/54
300/49
8
300/49
14 300/362
300/362
300/360
6 300/47
300/47
12
300/360
X 135150
11 300/52
300/52
300/50
9
300/50
300/274
300/272
300/358
9
10
300/358
300/272

SEKSJON 2
2250
14950
1100/2000
1750/2000
1750/2000
1100/2000
H0102
H0103
H0101
STUE 21.8
SOV 11.4
3.6
STUE 16.7
SOV
KJØK
7.4
5.6
KJØKKEN 14.2
SOV. 10.9
3.6
KJØKKEN 15.1
STUE 24.4
1000/2100
900/1600
1100/2000
1750/2000
1300/2100
A
1. ETG.
Gnr 300 Bnr 219
Brochsgt 16
SEKSJON 3
9100
5100
2200
SEKSJON 1

17200
1100/2000
1750/2000
1750/2000
1100/2000
STUE 16.7
SOV
KJØK
H0203
1450
STUE 23.3
BAD
KJØKKEN 16.8
SPV. 16.0
4 (1100/2000)
1000/2100
900/1600
5.6
1100/2000
1750/2000
1300/2000
1100/2000
STUE 18.4
KJØKKEN 13.4
3.6
SOV. 14.6
SOV. 10.5
H0201
H0202
17200
1750/2000
9600
7600
2. ETG.
Gnr 300 Bnr 219
Brochgt 16
SEKSJON 6
SEKSJON 5
SEKSJON 7

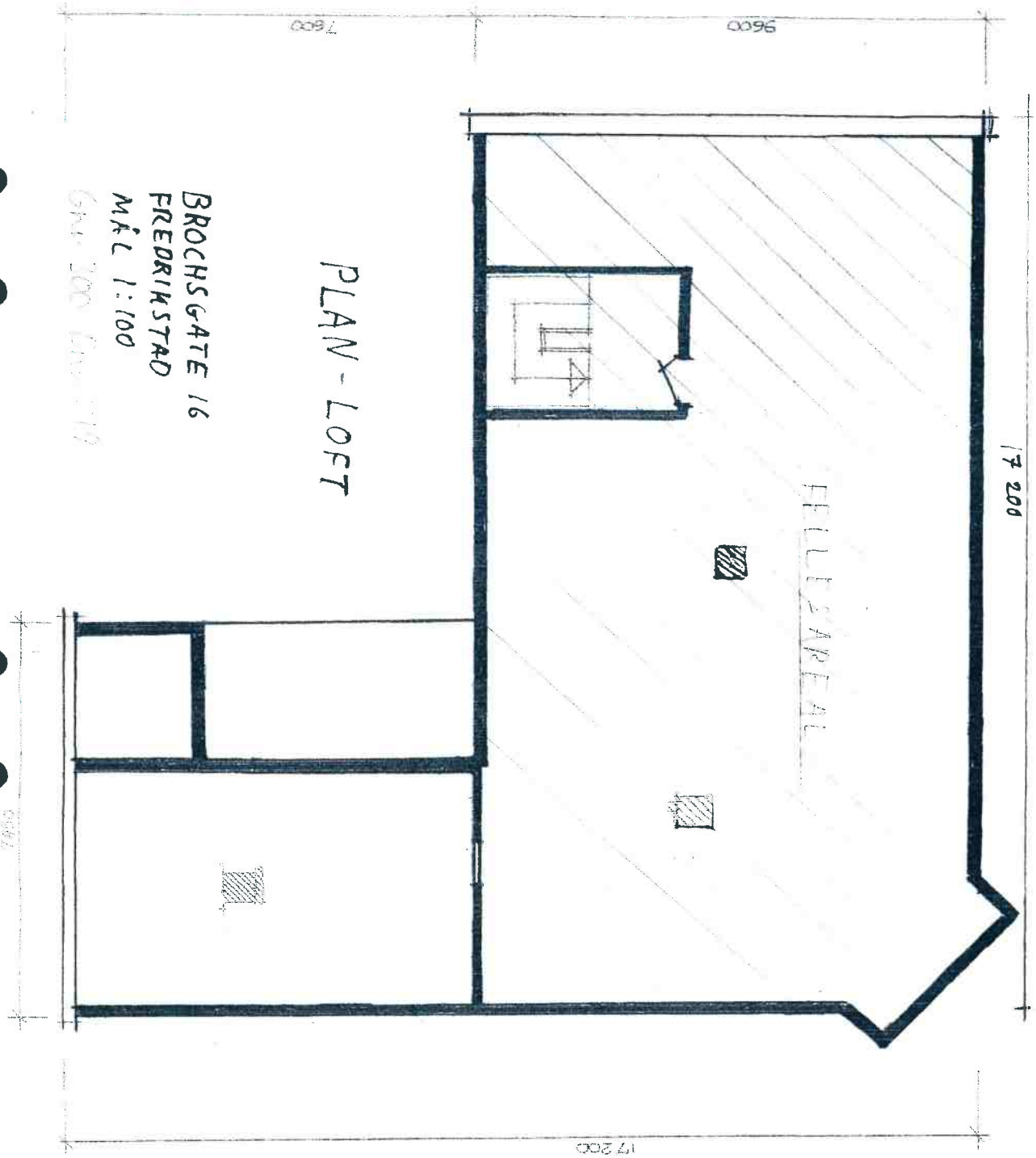


FELLESPREFAB

Gnr 300 Bnr 219
Brochsgt 16

BROCHSGATE 16

BTA	SEKSJONSNUMMER	LEILIGHET	NR	BOA
62 m2	1	A	H0101	56 m2
60 m2	2	B	H0102	54 m2
42 m2	3	C	H0103	38 m2
69 m2	4	D	H0201	63 m2
78 m2	5	E	H0202	71 m2
42 m2	6	F	H0203	38 m2


17 200
HELLESAREAL
9600
7600
PLAN - LOFT
BROCHSGATE 16
FREDRIKSTAD
MÅL 1:100
17 200
7600

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250086
Vår referanse: 3768270/26548428
Bestilling: C3 2025-06-03 (7) 36

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2096	86	5.8.1970	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	52	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

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

Bygbok. nr. 2096/1970 Fr. 2/8.
Fredrikstad Byfogdembete
Kfr. R.N. og J.R.

A v t a l e.

Undertegnede John Simonsen, f. 10/3 1907, har i forbindelse med kjøp av eiendommene Brochsgt. 12 (+ 87,4 kv.m. som er framålt til gategrunn) og Daniel Leegaardsgt. 12 og 14, alle i Fredrikstad inngått følgende avtale med Fredrikstad kommune:

1. Hvis det blir aktuelt med kommunal ekspropriasjon av de nevnte eiendommer, skal ekspropriasjonserstatningen fastsettes etter følgende retningslinjer:

   a) Simonsens utgifter til oppføring av provisorisk tilbygg mot Brochsgt. i forlengelse av hovedbygningen (den tidligere meieribygning) og hans utgifter til ominnredning av hovedbygningen erstattes med så mange femtendedeler som det gjenstår av en periode på 15 år, regnet fra det tidspunkt Simonsen er innrømmet rett til ligningsmessig avskrivning, dog senest fra 1/1 1971. Det samlede utgiftsbeløp blir kr. 980.000,-.

   b) Forøvrig skal ekspropriasjonserstatningen begrenses til tomteverdien på den tid da ekspropriasjonen finner sted. Simonsen har således ikke krav på erstatning for den bruksendring som finner sted etter at han har overtatt eiendommene fra Østfoldmeieriet, og han skal heller ikke ha krav på erstatning for tap i næring.

   c) Hvis partene ikke blir enige om erstatningens størrelse, fastsettes denne ved endelig skjønn av fem menn, hvorav partene oppnevner to hver, mens byfogden i Fredrikstad oppnevner den femte, som skal være jurist og formann for skjønnsnemnden.

2. Simonsen skal inntil videre ha rett til innkjørsel for sine eiendommer fra Brochsgt. over Brochsgt. 12. Han skal ha rett til utkjøring (eventuelt innkjøring) til Apenesgt. mellom kommunens eiendommer Apenesgt. 11 og 13.

3. Fredrikstad kommune kjøper Simonsens lagerbygg på eiendommen Løkkegaten 6 i Fredrikstad for kr. 75.000,-, som betales kontant mot tinglyst skjøte, fritt for heftelser. Ved kjøpets gjennomføring kvitteres leiekontrakt av 15/10 1952 på tomt

for lagerbygget, til slettelse. Kommunen bærer alle omkostninger som er forbundet med gjennomføring av kjøpet.

Inntil videre skal Simonsen ha rett til å disponere lagerbygget, men han må med tre måneders varsel fra kommunen fraflytte dette, uten rett til å anlegge søksmål etter husleieloven og uten å kunne kreve erstatning for eventuell påkostning som han har foretatt i den tid kommunen har vært eier.

Fraflytting kan ikke kreves før kommunen har stillet tomt til disposisjon i henhold til nedenstående punkt 4 og Simonsen har fått den nødvendige tid på seg til å oppføre nytt lagerbygg på denne tomt.

4. Kommunen tar sikte på å rive bebyggelsen på Apenesgt. 11 så snart de løpende leieforhold i gården er avklaret. Når gården er revet, skal Simonsen få disponere tomt av eiendommen til oppføring av et provisorisk lager. Lagerbygningen skal ligge i forlengelse av nåværende fryseribygning i en lengde på 9 meter østover (mot Apenesgt.) Nordveggen skal være i flukt med fryseribygningens nordvegg.

   Det provisoriske lagerbygg skal rives og tomten i ryddiggjort stand leveres tilbake til kommunen når denne med ett års skriftlig varsel forlanger det. Ved tomtens tilbakelevering skal Simonsen ikke ha krav på erstatning i noen som helst form.

5. Alle bygningsmessige forandringer samt oppføring av provisoriske bygg må på vanlig måte anmeldes til bygningsrådet og godkjennes av dette.

6. Skulle det ved senere reguleringer i det aktuelle kvartal bli avsatt plass til et forretningsbygg, skal Simonsen i tilfelle kommunen eksproprierer hans eiendommer ha rett til å leie denne tomt på kommunens vanlige vilkår for sentrale forretningstomter. Kommunen skal kunne sette frist på 6 måneder for Simonsens avgjørelse av leiespørsmålet etter at dens vilkår er meddelt ham skriftlig.

7. Simonsens rettigheter og forpliktelser i henhold til avtalen med kommunen skal kunne overføres til aksjeselskap eller kompaniskap dersom han ønsker å omorganisere sitt firma til en av disse former.

8. Foranstående pkt. 1 og 2 tinglyses på Simonsens eiendommer Brochsgt. 12 og Daniel Leegaardsgt. 12 og 14. Pkt. 6 tinglyses på de samme eiendommer samt Brochsgt. 16, Apenesgt. 11 og Apenesgt. 13 og Bryggeriveien 11, som er kjøpt av Fredrikstad kommune, og på Daniel Leegaardsgt. 10, som eies av Østfoldmeieriet. Av hensyn til denne tinglysing må avtalen medunderskrives av Østfoldmeieriet.

For såvidt angår pkt. 3 skjer gjennomføring av avtalen ved utstedelse og tinglysing av skjøte på lagerbygget og samtidig kvittering av leiekontrakten på tomten.

Tinglysingsgebyrene for foran nevnte tinglysing bæres av kommunen.

Denne avtale underskrives i to eksemplarer, hvorav Simonsen og kommunen beholder ett hver.

Fredrikstad, den 29. juli 1970.

Fredrikstad kommune

V. Thogersen
ordfører

John Simonsen

for Østfoldmeieriet
pr.pr. ØSTFOLDMEIERIET
Ole Kolberg Sørle
Karsten Dahlen

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250086
Vår referanse: 3768269/26548423
Bestilling: C3 2025-06-03 (7) 37

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1873	86	4.7.1970	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	52	0	0

[x] 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

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

Eiendommen utlegges til gategrunn og parkeringsplass.

FREDRIKSTAD
-4.7.70 01873
BYFOGDEMBETE
kgl. jr/st.

S K J Ø T E.

1. Østfoldmeieriet selger herved til Fredrikstad kommune de faste eiendommer:

   a. Brochsgt. 16,

   b. Apenesgt. 11,

   c. Apenesgt. 13,

   d. Bryggerivn. 11

   i Fredrikstad.

   For a, c og d gjelder overdragelsen festerett med bebyggelse, for b eiendomsgrunn med bebyggelse.

2. Kjøpesummen er kr. [illegible],- -kronerseksh[illegible]tusen co/los- som er avgjort på avtalt måte.

   I tillegg til kjøpesummen overtar kjøperen å betale den grunnleie som hviler på de i nr. 1 a, c og d nevnte eiendommer.

3. Selgeren skal på Apenesgt. 13 ha vederlagsfri rett til parkering av lastebil og har for det formål for egen regning rett til å rive/flytte uthusene på eiendommen, idet selgeren dog må sørge for at det på denne blir arrangert nødvendig ytre rom for leiehoernes bruk. Retten varer så lenge bilparkeringen ikke er til hinder for den generelle utvikling i kvartalet. Deretter må kjøperen anvise selgeren vederlagsfri parkeringsplass annet sted i nærheten.

4. Østfoldmeieriet er eier av Daniel Leegaardsgt. 10. Det har foretatt og skal foreta bygningsmessige tiltak ved eiendommen. Disse tiltak er av Østfoldmeieriet beregnet til å koste kr. 150.000,-.

   I forhold til eventuell ekspropriasjon av eiendommen skal dette beløp "nedskrives" over 15 år, regnet fra 1/1 1971 og med likt beløp pr. år.

   Dersom ekspropriasjon gjennomføres før 1/1 1986, skal ekspropriantenen, vedkommende de nevnte tiltak på Daniel Leegaardsgt. 10, betale eieren av eiendommen et beløp som svarer til den "uavskrevne" del av tiltakene. Skjer ekspropriasjon efter 1/1 1986, skal ekspropriantenen ikke betale eieren noen ekspropriasjonserstatning for disse tiltaks kostende.

   Ekspropriasjonserstatning forøvrig skal fastsettes etter tomteverdien, og begrenses utelukkende til denne, dog gjelder reglene i skjønnslovens §§ 42 og 43.

5. Fredrikstad kommune har med John Simonsen inngått avtale hvorfra siteres følgende:

   " Skulle det ved senere reguleringer i det aktuelle kvartal

bli avsatt plass til et forretningshygg, skal Simonsen i tilfelle kommunen ekspropriserer hans eiendommer ha rett til å leie denne tomt på kommunens vanlige vilkår for sentrale forretningstomter. Kommunen skal kunne sette frist på 6 måneder for Simonsens avgjørelse av leiespørsmålet etter at dens vilkår er meddelt ham skriftlig."

Med "hans eiendommer" siktes til Daniel Lægaardsgt. 12, 14 og Brochsgt. 12 som John Simonsen har kjøpt av Østfoldmeieriet. Med "det aktuelle kvartal" siktes til kvartalet som begrenses av Brochsgt. - Åpenesgt. - Bryggerivn. og Daniel Lægaardsgt.

Dersom John Simonsen ikke benytter seg av leieretten, skal den i nr. 3 første avsnitt siterte bestemmelse gjelde mellom Fredrikstad kommune og Østfoldmeieriet.

Fristen som kommunen kan sette, skal først kunne løpe fra det tidspunkt John Simonsen har meddelt Fredrikstad kommune avslag på leieretten, eventuelt etter at den ovennevnte 6-måneders frist er utløpt uten at svar er innkommet fra ham.

6. Østfoldmeieriet skal, uansett hvem som måtte bli leier av tomten for det fremtidige forretningsbygg, er oppfører av dette, av eieren av forretningsbygget ha rett til i 1. etasje å leie inntil 150 rettkvadratmeter bl.a. lokale for utsalg, kjøling og distribusjon av sine varer. Leieretten er begrenset i tid til tiden fra fastsettelsen av tomten. Dersom er ikke forpliktet til påbygning av bygningen etter brann eller rivning, men hvis slik oppføring skjer, er'n leieretten ved makt. I motsatt fall faller den bort.

Partene skal søke å bli enige om lokalets plassering i bygget. Dersom ikke avtale, bestemmes beliggenheten ved voldgift som nevnt nedenfor. Lokalet/lokalene skal være de som er vanlige og lovlige på det i fremtiden eventuelt aktuelle tidspunkt. I tilfelle av uenighet mellom partene om leieavtalens innhold, fastsetter sentralen denne bestemmelse av 3 menn med tilstrekkelig virksomhet for partene. Voldgiften oppnevnes av lensmannen i Fredrikstad. En av dem skal være jurist og sentralen formann. Partene bærer i fellesskap omkostningene med oppnevnelsen og mennenes arbeide.

7. Bestemmelsen i nr. 4 skal tinglyses som heftelse på Daniel Lægaardsgt. 12, prioritert etter eldre heftelser.

8. Bestemmelsene i nr. 5 og 6 skal tinglyses på følgende eiendommer:

a. Daniel Lægaardsgt. 12,
b. Daniel Lægaardsgt. 14,
c. Daniel Lægaardsgt. 16,
d. Brochsgt. 10,
e. Brochsgt. 12,
f. Åpenesgt. 11,

g. Apenesgt. 13,

h. Bryggerivn. 11,

vedkommende eiendommene i ltr. b, c og d, prioritert efter opptil 80 % av det beløp kostprisen for John Simonsen blir for hans kjøp fra Østfoldmeieriet av de under ltr. b, c og d nevnte eiendommer, for provisorisk tilbygg mot Brochsgt. i forlengelse av bebyggelsen på Daniel Leegaardsgt. 12 og 14, samt utgifter til ominnredning av bebyggelsen. Den samlede kostpris blir kr. 1.930.000,-.

9. For tinglysing som nevnt i nr. 8, blir dette skjøte å tiltre av Fredrikstad kommune og av John Simonsen.

Sarpsborg, den 3. juli 1970.

I styret for Østfoldmeieriet

Hans S. Sundby. (s.)
Ole Kolberg Øvli (s.)
Bjarne Dahl (s.)

Olaf Lillehy (s.)
Carl J. Grindstad (s.)
Ole Larsen Småberg (s.)
Karsten Dahlen (s.)

Undertegnede bekrefter herved at de ovennevnte personer som har undertegnet for Østfoldmeieriet har gjort dette i mitt nærvær og at de er over 20 år.

Sarpsborg, d. u. s.

Per Kolstad (s.)
h.r. advokat

Nærværende skjøte tiltres herved av Fredrikstad kommune.

Fredrikstad Forsune
H. Thøgersen (s.)
ordfører

Fredrikstad, den 3. juli 1970.

Nærværende skjøte tiltres herved av John Simonsen.

Fredrikstad, d. u. s.

John Simonsen. (s.)

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250087
Vår referanse: 3768778/26551303
Bestilling: C3 2025-06-03 (7) 35

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10839	86	16.11.1993	OBLIGASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	201	32	0	2

[/] 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

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

Pantobligasjon

Fast eiendom

Dokumentnr.

Dato

Opplysningene i feltene 1-4 ingår/inntas i grunnboken

10839

1. Skyldner

Navn: Jenny Nale

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (9 siffer): 110435 [redacted]

- erkjenner å skylde

Beløp: kr 15.000,-

Beløp med bokstaver: Femtentusen 00/100

2. Panthaver

Navn: Tolligmonopolet Fagerliv. 67

3. Til sikkerhet for betaling av kapitalen med renter, omkostninger m.m., pantsettes:

Kommunenr.	Bruksnr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Uten andel
0103	Fredrikstad	1	32		2	

4. Avtalt prioritet

Etter

inn av senere lånekost eller servitutterverdiets renter.

Obligasjonen har underskrift

Dokn. 10839 Tinglyst 16.11.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Betalingsbetingelser/vilkår

Renter	Renter skal betales med [illegible] fra [illegible] og [illegible] for [illegible] Renter: [illegible] som vilkår for godtgjørelse av [illegible] og [illegible] [illegible] [illegible]
	Av renter, avdrag eller kapital som er forfalt betales renter med [illegible] % pr. år over den [illegible]
Avdrag, ytterligere forfall	[illegible] Terminbeløp: [illegible] Antall [illegible] Første [illegible]
Oppsigelse	Oppsigelsesfrist: Hvert av partene kan når som helst gi opp dette med avtalt oppsigelsesfrist. Hvis oppsigelsesfristen ikke er angitt, gjelder en frist på 3 måneder.
Omfang	Pantsettingen omfatter de tilleggsdeler og bestandeler med tilbehør og verdipapirer jfr. panteloven §§ 2-2, 2-3 og 2-4
Forsikring	Skyldneren plikter å holde evntl. forsikring forsvarlig. Hvis forsikringspremien ikke betales ved forfall, er kreditor berettiget til å dekke den for skyldnerens regning. Eventuell brannskadeerstatning, naturskadeerstatning eller annen erstatning som tilfaller av at eiendommen blir skadet eller helt eller delvis går til grunne, kan kreditor kreve i den hensikt benyttet til nedbetaling av gjelden, med de begrensninger som følger av lov eller avtale.
Endring av betalingsvilkår, forfall	Kreditor kan kreve innfrielse dersom det inntrer forhold som fører i panteloven § 1-9 nevnte alternativ plikter til å betale fordel innfrielsesrett kan bli vesentlig misligholdt, mister ikke bl. forsikring vedlikehold, reparasjon [illegible] gjelder ikke holdes tilstrekkelig forsikret, ved arvefall eller konkurs, eller hvis skyldnerens bl. gir uriktige eller ufullstendige opplysninger. Panteloven gjelder eller regulere [illegible] av 8. februar 1980 nr. 2. Hvis gjelden ikke blir betalt ved forfall kan kreditor ikke [illegible] betaling. Den panterette kan [illegible] Kreditor kan [illegible] Ved overdragelse av eiendommen til ny eier [illegible] forfall til betaling.

Nr. 1802 Produsert av A. Sørensen Reklam AS, Oslo - 5/90

Det bekreftes at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet.

H. Sydverden

6. Erklæring om sivilstand m.v.

X

7. Underskrifter og bekreftelser

Sted og dato
29/6 93

Skyldnerens(e) underskrift(er)

× Henny Ulvik

Henny Ulvik

Henning Syversen

Statsaut. eiendomsmegler
HENNING SYVERSEN

Ektefelles underskrift

Noter

Nedkvittering

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/219/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	03.01.2006	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	03.01.2006			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13411573	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 13411573: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	562.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	562.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.07.1898	15.07.1898

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0103	38.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	3	192.0	0.0	192.0	0.0
H02	3	210.0	0.0	210.0	0.0
H03	0	160.0	0.0	160.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Brochs gate	16		1607 FREDRIKSTAD

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/219/0/3

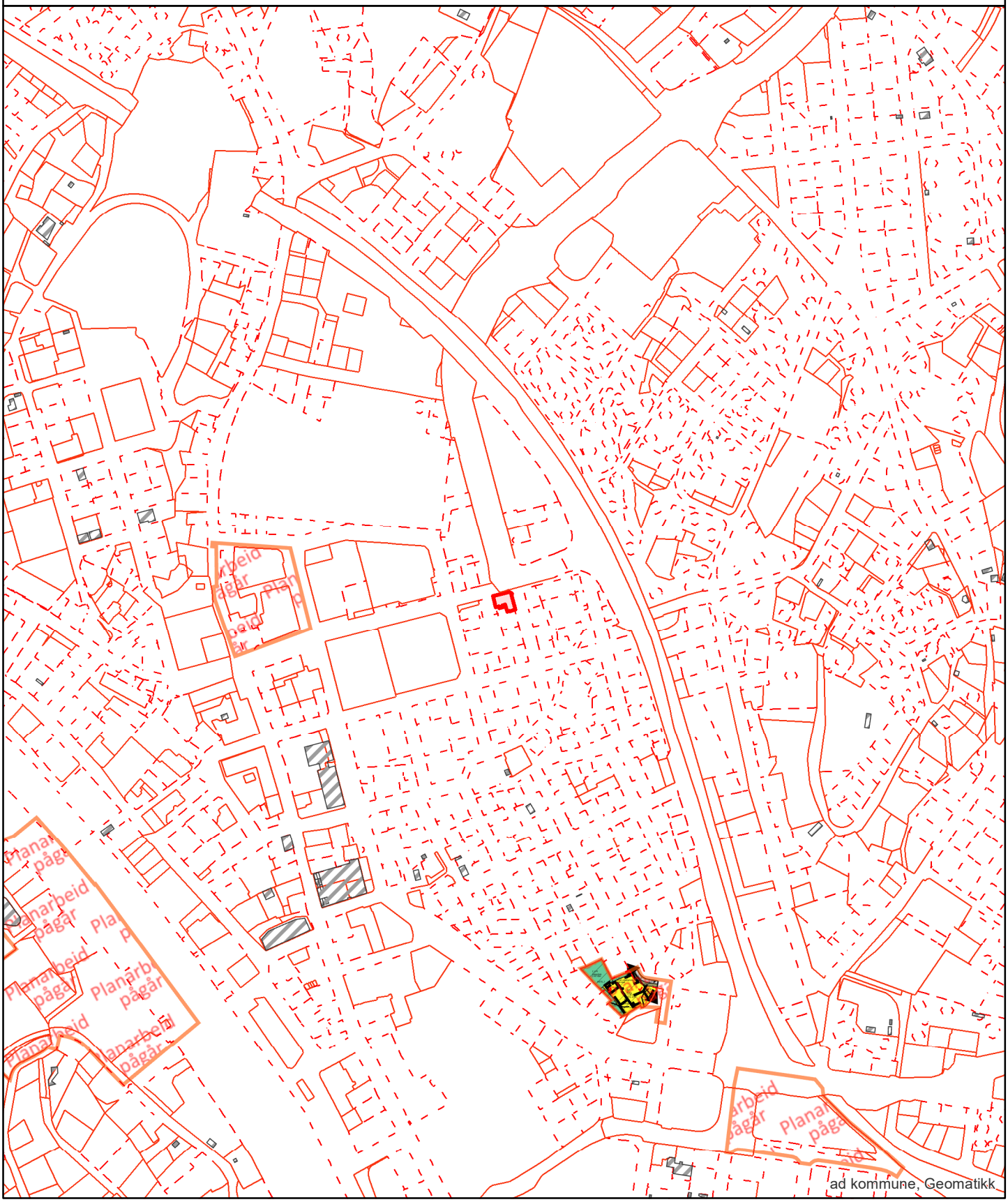
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-03

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Oversiktskart

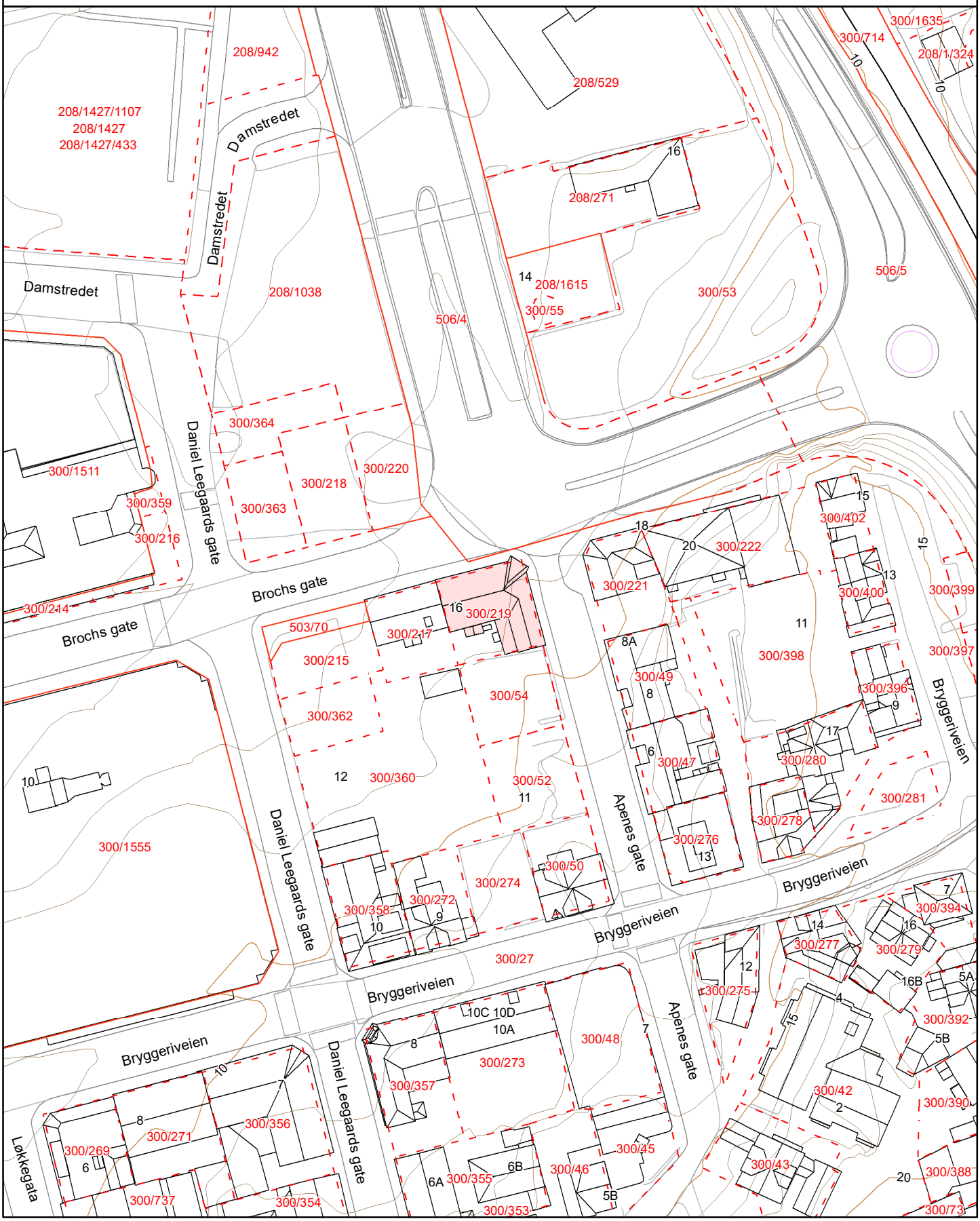
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/219/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-02

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/219/0/3

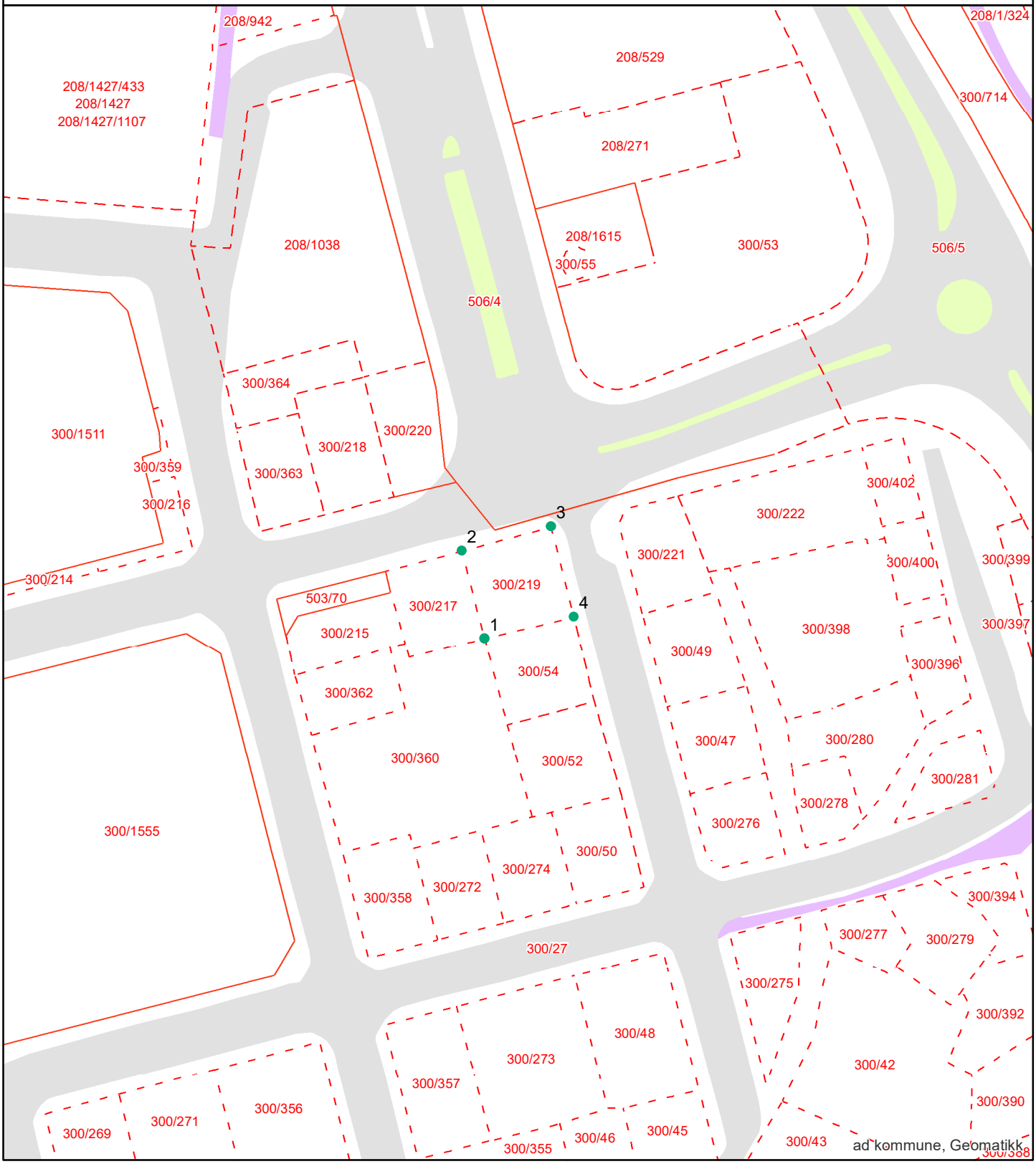
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-02

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.6.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565533.85425	610861.016328	Ikke spesifisert	16.72	Ukjent		Annet	200	0
2	6565550.05197	610856.905312	Ikke spesifisert	16.98	Umerket		Annet	200	0
3	6565554.51035	610873.282429	Ikke spesifisert	17.21	Umerket		Annet	200	0
4	6565537.8447	610877.546063	Ikke spesifisert	17.02	Umerket		Terrengmålt	51	0

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/219/0/3

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-02

N

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

Grunnkart

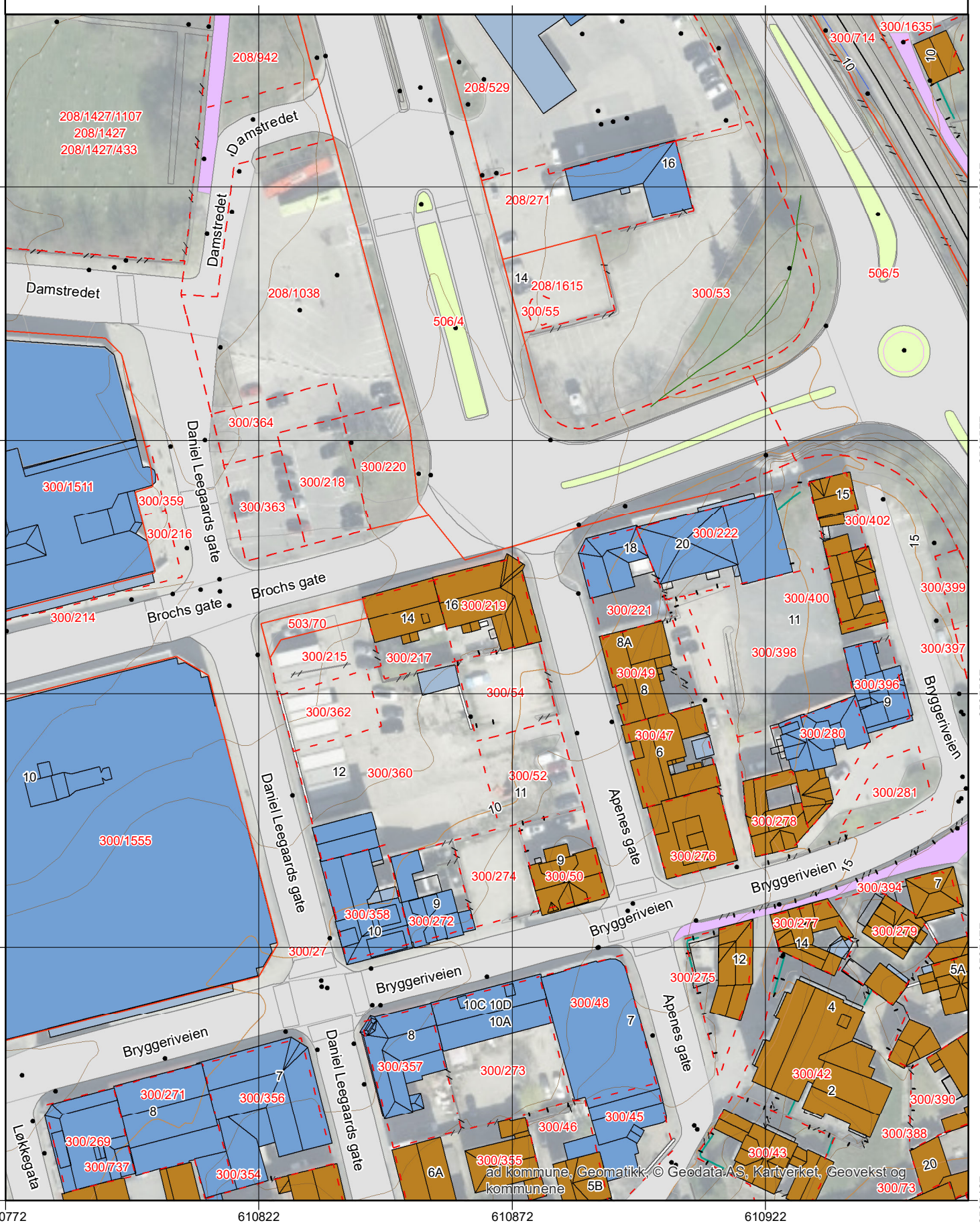
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/219/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-02

N

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



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

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/219/0/3

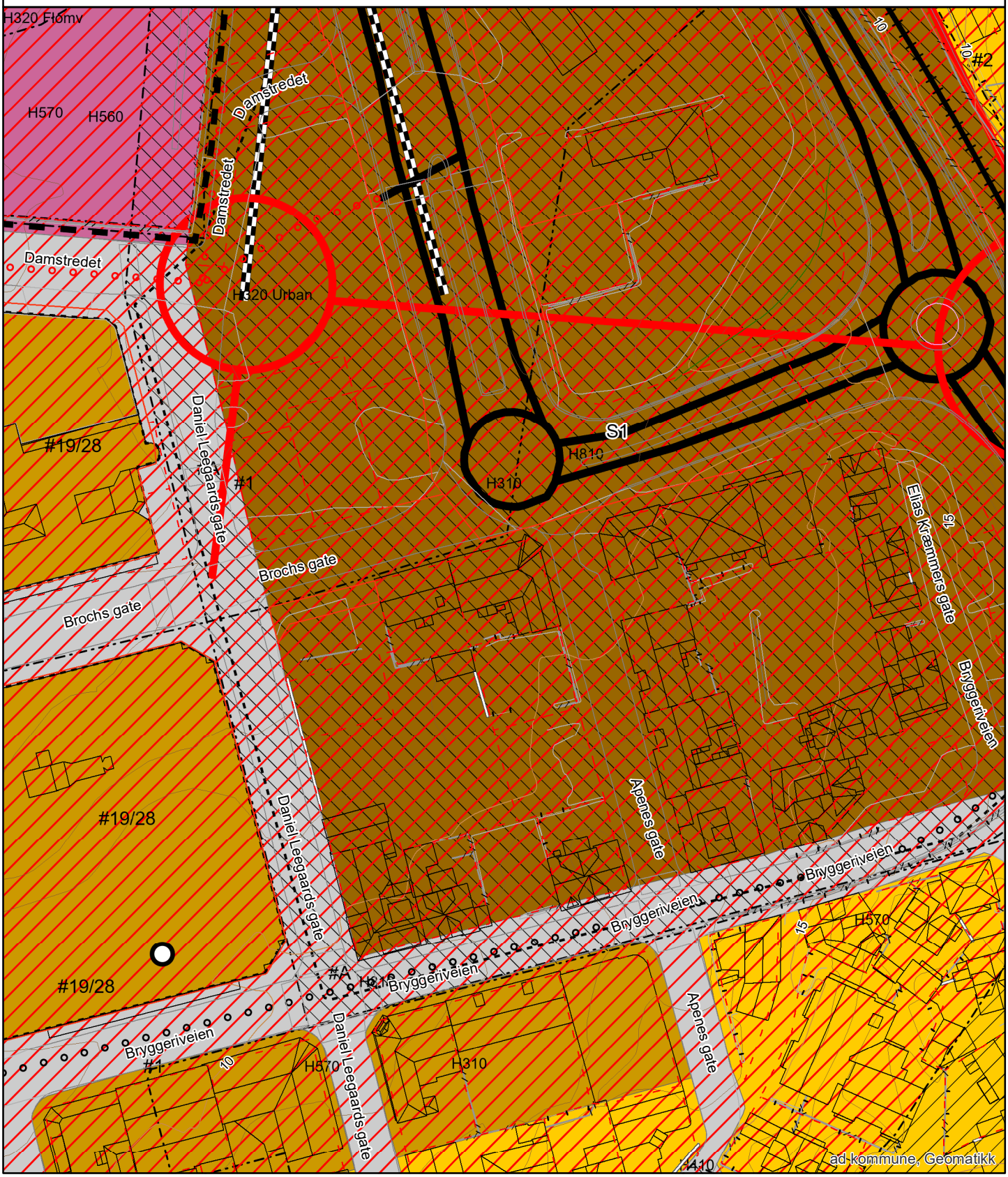
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-03

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/219/0/3

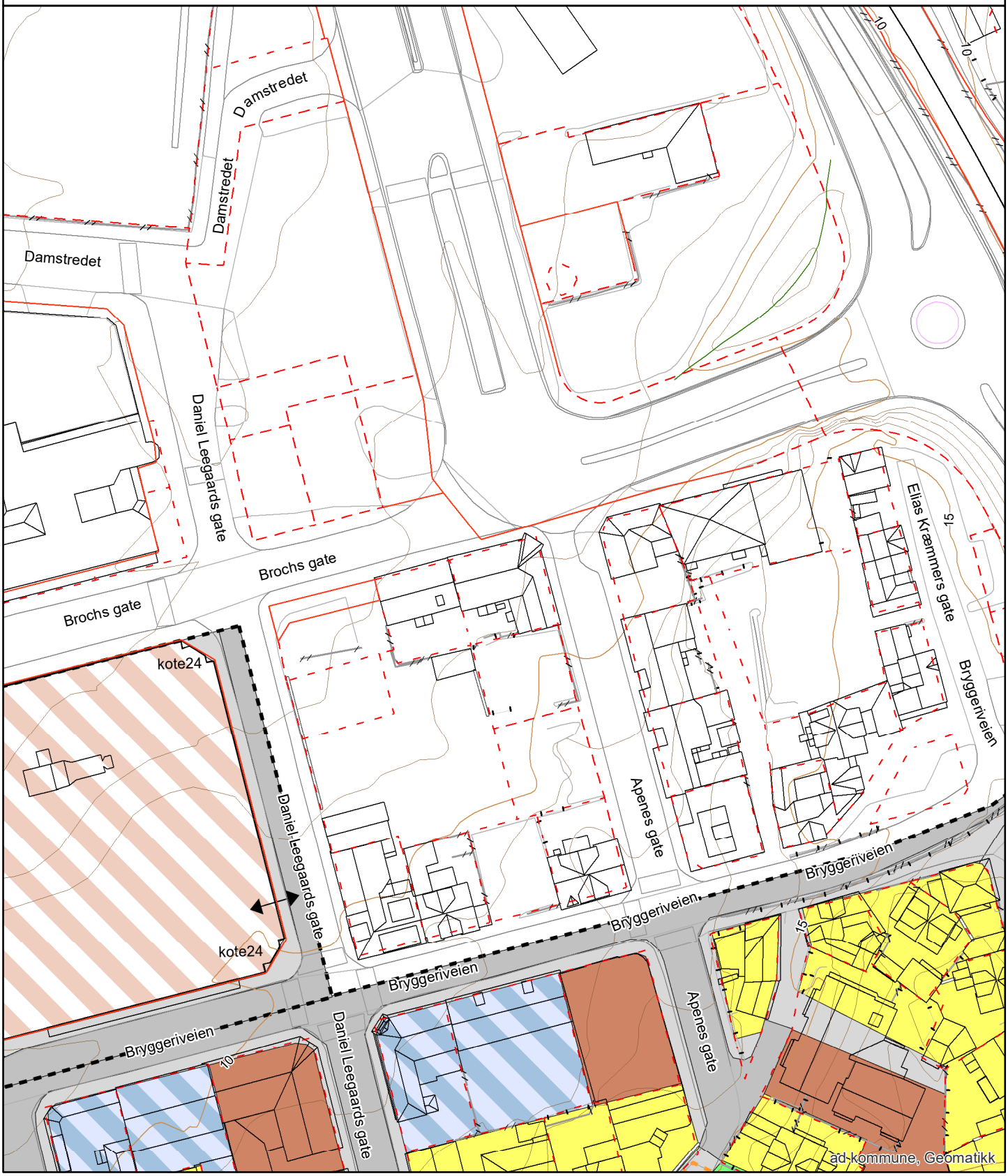
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-03

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H790 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform			Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001				FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
Boligbebyggelse	1110				FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111				FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112				FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113						
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1119						
Fritidsbebyggelse	1120				FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121				FFE7AE	255-231-174	0-9-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122				FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-blokk	1123						
Kolonihage	1124						
Sentrumsformål	1130		Sentrumsformål		CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		Forretninger		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1161		Barnehage				
Undervisning	1162		Undervisning				
Institusjon	1163		Institusjon				
Kirke/annen religionsutøvelse	1164		Religionsutøvelse				
Forsamlingslokale	1165		Forsamlingslokale				
Administrasjon	1166		Administrasjon				
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169						
Fritids- og turistformål	1170		Fritid/Turistformål		9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Utleiehytter	1171		Utleiehytter				
Fornøyelsespark	1172		Fornøyelsespark				
Campingplass	1173		Campingplass				
Leirplass	1174		Leirplass				
Råstoffutvinning	1200		Råstoffutvinning		CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak				
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310		Kontor		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320		Hotell				
Bevertning	1330		Bevertning				
Industri	1340		Industri		CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350		Lager				
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	1360		Bensinstasjon/vegserviceanlegg				
Annen næring	1390				9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		Idrett		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skianlegg	1410		Skianlegg				
Skiløypetrasé	1420		Skiløype				
Idrettsstadion	1430		Idrettsstadion		669900	102-153-0	20-0-60-40
Nærmiljøanlegg	1440		Nærmiljøanlegg		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1450		Golfbane		CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport		669900	102-153-0	20-0-60-40
Skytebane	1470		Skytebane				
Andre idrettsanlegg	1490				99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500				FF9933	255-153-51	0-40-80-0
Godsterminal	1501		Godsterminal				
Godslager	1502		Godslager				
Energianlegg	1510		Energianlegg				
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg				
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg				
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg				
Vannforsyningsanlegg	1541		Vannforsyningsanlegg				
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg				
Renovasjonsanlegg	1550		Renovasjonsanlegg				
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560						
Telekommunikasjonsanlegg	1570		Telekommunikasjonsanl.				
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590		Øvrige anlegg				
Uteoppholdsareal	1600		Uteopphold		66CC99	102-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610		Lekeplass				
Gårdsplass	1620		Gårdsplass				
Parsellhage	1630		Parsellhage				
Annet uteoppholdsareal	1690		Annet uteopphold				
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund		CC6699	204-102-153	0-40-20-20
Krematorium	1710						
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730						
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800			1)	FFCC00 FFFFFF	255-204-0 255-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0
Bolig/forretning	1801		B/F		FFFF00 CCCCFF	255-255-0 204-204-255	0-0-100-0 20-20-0-0
Bolig/forretning/kontor	1802		B/F/K	2)	FFFF00 CCCCFF CC99FF	255-255-0 204-204-255 204-153-255	0-0-100-0 20-20-0-0 20-40-0-0
Bolig/tjenesteyting	1803		B/T	2)	FFFF00 FF9999	255-255-0 255-153-153	0-0-100-0 0-40-40-0
Bolig/kontor	1804		B/K	2)	FFFF00 CC99FF	255-255-0 204-153-255	0-0-100-0 20-40-0-0
Forretning/kontor	1810		F/K	2)	CCCCFF CC99FF	204-204-255 204-153-255	20-20-0-0 20-40-0-0
Forretning/kontor/Industri	1811		F/K/I	2)	CCCCFF CC66FF CC99FF	204-204-255 204-102-255 204-153-255	20-20-0-0 20-60-0-0 20-40-0-0
Forretning/industri	1812		F/I	2)	CCCCFF CC66FF	204-204-255 204-102-255	20-20-0-0 20-60-0-0
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813		F/K/T	2)	CCCCFF CC99FF FF9999	204-204-255 204-153-255 255-153-153	20-20-0-0 20-40-0-0 0-40-40-0
Forretning/tjenesteyting	1814		F/T	2)	CCCCFF FF9999	204-204-255 255-153-153	20-20-0-0 0-40-40-0
Næring/kontor	1820		N/K	2)	9966FF CC99FF	153-102-255 204-153-255	40-60-0-0 20-40-0-0
Næring/kontor/industri	1821		F/K/I	2)	9966FF CC99FF CC66FF	153-102-255 204-153-255 204-102-255	40-60-0-0 20-40-0-0 20-60-0-0
Næring/industri	1822		N/I	2)	9966FF CC66FF	153-102-255 204-102-255	40-60-0-0 20-60-0-0
Næring/kontor/tjenesteyting	1823		N/K/T	2)	9966FF CC99FF FF9999	153-102-255 204-153-255 255-153-153	40-60-0-0 20-40-0-0 0-40-40-0
Næring/tjenesteyting	1824		N/T	2)	9966FF FF9999	153-102-255 255-153-153	40-60-0-0 0-40-40-0
Kontor/industri	1830		K/I	2)	CC99FF CC66FF	204-153-255 204-102-255	20-40-0-0 20-60-0-0
Kontor/tjenesteyting	1831		K/T	2)	CC99FF FF9999	204-153-255 255-153-153	20-40-0-0 0-40-40-0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900			1)	FFCC00 FFFF99	255-204-0 255-255-153	0-0-40-0 0-20-100-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform			Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	2001		(S)		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		Veg		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjøreveg	2011		Kjøreveg				
Fortau	2012		Fortau		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013		Torg				
Gatetun	2014		Gatetun		F0DDDB	240-221-219	0-7-8-6
Gang-/sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg				
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)				
Sykkelveg/-felt	2017		Sykkelveg/sykkelfelt				
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019				999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020		Bane		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for jernbane	2021		Jernbane				
Trase for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg				
Trase for taubane	2023		Taubane				
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg				
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass				
Leskur/plattformtak	2026		Leskur/plattformtak				
Tekniske bygg/konstruksjoner	2027		Tekniske bygg				
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn				
Annen banegrunn - grøntareal	2029				999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		Lufthavn		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taxebane	2031						
Lufthavn - terminalbygg	2032		Lufthavnterminal				
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2033		Lufthavn/adm.bygg				
Landingsplass for helikopter	2034						
Havn	2040		Havn		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041		Kai				
Havneterminaler	2042		Havneterminal				
Havnelager	2043		Havnelager				
Hovednett for sykkel	2050		Hovednett for sykkel		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		Kollektivnett		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport				
Kollektivknutepunkt	2070		Kollektivknutepunkt				
Kollektivanlegg	2071		Kollektivanlegg				
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal				
Kollektivholdeplass	2073		Kollektivholdeplass				
Pendler- /innfartsparkering	2074						
Parkeringsplasser	2080				B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27
Rasteplass	2081		Rasteplass				
Parkeringsplasser	2082						
Parkeringshus/ -anlegg	2083		Parkeringshus				
Trase for teknisk infrastruktur	2100				FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110		Energinett				
Fjernvarmenett	2120		Fjernvarmenett				
Vann- og avløpsnett	2140		Vann-/avløpsledning				
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett				
Avløpsnett	2142		Avløpsnett				
Overvannsnett	2143		Overvannsnett				
Avfallssug	2150		Avfallssug				
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett				
Andre teknisk infrastrukturtraseer	2180						
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	2190						
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	2800			1)	CCCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	2900			1)	CCCCCC FFCC99	204-204-204 255-204-153	0-0-0-20 0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform			Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)						
Grønnstruktur	3001				99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020		Naturområde				
Turdrag	3030		Turdrag				
Turveg	3031		Turveg				
Friområde	3040		Friområde				
Badeplass/ -område	3041		Badeplass				
Park	3050		Park				
Vegetasjonsskjerm	3060		Vegetasjonsskjerm				
Kombinerte grønnstrukturformål	3800			1)	99FF99 FFFFFF	153-255-153 255-255-255	40-0-40-0 0-0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900			1)	66CC66 99FF99	102-204-102 153-255-153	40-0-40-20 40-0-40-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform			Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)						
Forsvaret	4001		Forsvaret		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål				
Skytefelt/øvingsområde	4020		Skytefelt/øvingsområde				
Forlegning/leir	4030		Forlegning				
Kombinerte militærformål	4800			1)	CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900			1)	CCCC99 CCFF99	204-204-153 204-255-153	0-0-20-20 20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform			Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)						
Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100						
Landbruksformål	5110		Landbruk				
Jordbruk	5111		Jordbruk				
Skogbruk	5112		Skogbruk				
Seterområde	5113		Seterområde		33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114		Gartneri				
Pelsdyranlegg	5115		Pelsdyr				
Naturformål	5120		Naturformål		99FF66	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsformål	5130		Friluftsformål				
Reindriftsformål	5140		Reindrift				
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for B/F/N		CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210						
Spredt fritidsbebyggelse	5220						
Spredt næringsbebyggelse	5230						
Naturvern	5300		Naturvern		00CC66	0-204-102	80-0-4-20
Jordvern	5400		Jordvern				
Særlige landskapshensyn	5500		Særlige landskapshensyn				
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5600		Vern kulturminner /kulturmiljø				
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900				CCFF99 FFFFFF	204-255-153 255-255-255	20-0-40-0 0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kortform			Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)						
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001				CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel		66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled				
Skipsled	6210		Skipsled				
Havneområde i sjø	6220		Havneområde i sjø				
Småbåthavn	6230		Småbåthavn				
Bøyehavn	6240		Bøyehavn				
Fiske	6300				6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		Fiskebruk		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kaste- og låssettingsplasser	6320		Kaste- og låssettingsplasser		6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppvekstområde for yngel	6330		Oppvekstområde yngel				
Akvakultur	6400		Akvakultur		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410						
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420						
Drikkevann	6500		Drikkevann		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		Naturområde		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610						
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620						
Friluftsområde	6700		Friluftsområde				
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710						
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720						
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	6730		Småbåtanlegg		66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740						
Uthus/naust/badehus	6750				33FF66	51-255-102	80-0-60-0
Idrett/vannsport	6760		Idrett/Vannsport		66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Badeområde	6770		Badeområde		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800			1)	CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900			1)	CCFFFF 66FFFF	204-255-255 102-255-255	20-0-0-0 60-0-0-0

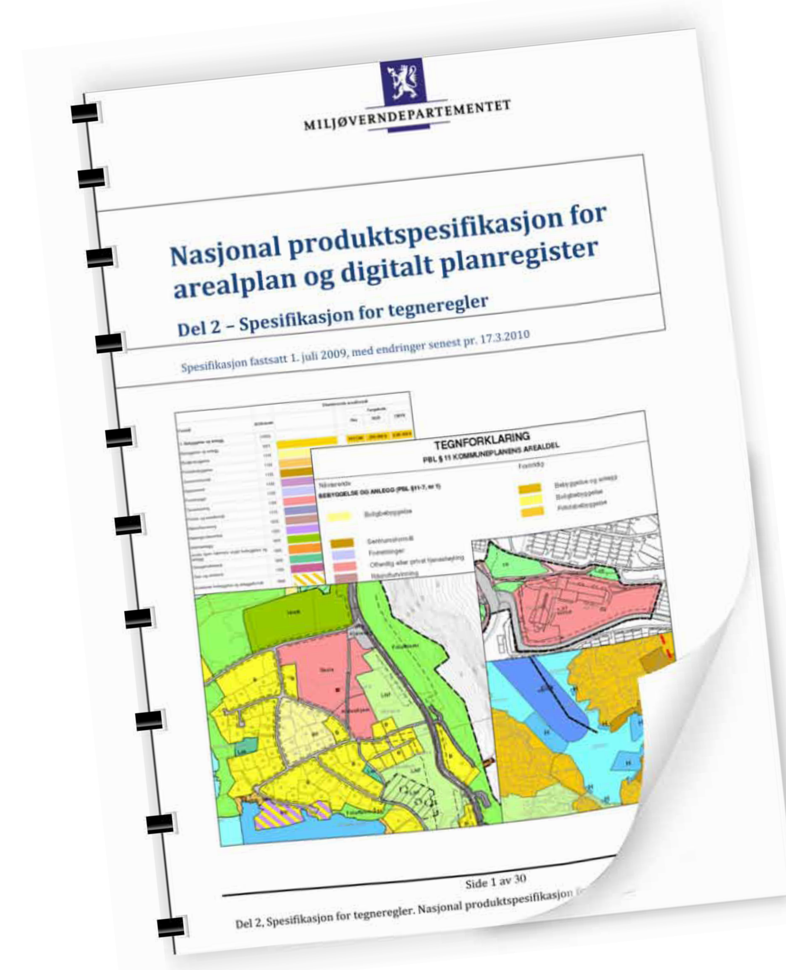
1) Bredde på stripene i signaturen; 2,5
2) Bredde på stripene i signaturen; 3

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpFareSone	(300)	H330_4	FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpSikringSone	(100)	H290_1	000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpStøySone	(200)		
RpInfrastrukturSone	(400)		
RpGjennomføringSone	(800)		
RpAngittHensynSone	(500)	H570_2	000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpBåndleggingSone	(700)	H720_2	000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpDetaljeringSone	(900)	(PlanId)	000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Strek lengde	Avstand strek	Mellom striper	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpBestemmelseOmråde	2	2,0	5,0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense

Linjesymbol	SOSI-kode	Beskrivelse symboler: Tykkelse (mm)	Stipling: Lengde (mm)	Stipling: Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpGrense		1,0	5,0	2,0		RGB 0-0-0	
RpFormålGrense		0,35				RGB 0-0-0	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,		0,6	4,0	1,5		RGB 0-0-0	
RpBestemmelseGrense		0,5	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for fornyelsesområder.
RpRegulertHøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Gesimshøyde 15 m.
RpJuridiskLinje/ ..RPJURLINJE							
Regulert tomtegrense	1203	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal oppheves	1204	0,20	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	2,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1215	0,20	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler.
Regulert senterlinje	1221	0,18	8,0	2,0		RGB 0-0-0	
Frisiktlinje	1222	0,18	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Nytt navn.
Regulert kant kjørebane	1223	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert kjørefelt	1224	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1225	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert fotgjengerfelt	1226	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Regulert støyskjerm	1227	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tverrstreken viser murens fallretning.
Sikringsgjerde	1235	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1252	0,5	5,0	1,0		RGB 0-0-0	Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokksriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Tunnel	1254	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnellinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Måle og avstandslinje	1259	0,2				RGB 0-0-0	9,26 m
Strandlinje sjø	1260	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Strandlinje vassdrag	1261	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Midtlinje vassdrag	1262	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert senterlinje (1221)
Markagrense *(gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))*	1263	1,0	5,0	2,0		RGB 0-153-0	

RpJuridiskPunkt/ ..RPJURPUNKT	SOSI-kode				Symbol	Farge	Merknader
							Tillatt geometri; .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning.
Vegstengning/fysisk kjøresperre	1231					RGB 0-0-0	
Stenging av avkjørsel	1241					RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1242					RGB 0-0-0	
Brukar	1251					RGB 0-0-0	
PUNKTSYMBOL	1253					RGB 0-0-0	
Punktfeste	1270					RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Eksisterende tre som skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre
Regulert nytt tre	1272					RGB 0-0-0	
Regulert møneretning	1273					RGB 0-0-0	

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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstrminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. juni 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 219 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD

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

Skatteetaten

Dato
03.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 219 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Brochs gate 16, 1607 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 494 692
Som sekundærbolig:	kr 1 978 768

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

Eiendomsrapport for 300 / 219 / 0 / 3

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Stavlund AS
v/Jonas Strand Mikalsen
Kirkebrygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

Deres ref.: 192250086 . Vår ref.: 1973-1-3 Dato: 02.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brochs Gate 16
Organisasjonsnr:	817537952
Seksjonseier:	Kalland, Rolf
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3
Adresse:	Brochs Gate 16, 1607 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	300
Bnr.	219

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: SpareBank 1 Skadeforsikring AS- polisenummer 16674828.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16366675322
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,65%
Restsaldo	1 134 608,56
Innfrielsesdato:	30.09.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 492,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 492,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	472,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 968,-
Annen formue:	23 760,-
Gjeld:	135 649,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16366675322
Restsaldo:	134 722,26
Kapitalkostnader:	3 519,58

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 134 722,26,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Charlotte Larsen pr. e-post: camilla.charlotte.larsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristine Tangen, e-post: brochs-gate-16@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bjørn Storm Johansen
Topasveien 3 A
1630 GAMLE FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

ANMELDER	BYGGHERRE
Bjørn Storm Johansen A/S	Den samme
Topasveien 3 A	Den samme
1630 GAMLE FREDRIKSTAD	Den samme

EIENDOM/BYGGESTED	GNR.	BNR.	FESTENR.
Brochsgate 16	300	219	

SØKNADSDATO	ARBEIDETS ART	BYGGETS ART
13.01.93	Ominnredningsarbeider	Boligbygg

BEHANDLING/VEDTAK	VEDTAK DATO	SAKSNR.
Delegert/godkjent	12.02.93	43/93

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

HELE BYGGET

MERKNADER: Utvendig belistning må gjøres ferdig.
Det må monteres håndrekke på vegg på utvendig trapp.
Ventilasjonarbeider på loft må gjøres ferdige.
Lufting av kloakk må føres over tak.
Fjerer på samtlige inngangsdører må justeres.
Utvendig planering må gjøres ferdig.
Div. småarbeider.
Husnummerskilt.
Pålegg fra Feiervesenet må etterkommes
Kopi av pålegg følger vedlagt.

Arbeidene må være fullført innen: 1 mnd.

Sted: Fredrikstad

Jan Erik Eriksen

Dato: 16.06.94

Saksbehandler

Kopi sendt: Ansvarshavende:
Teknisk Drift, Vann og avløp.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/219/0/3

Eierrepresentant: Kalland Rolf

Regningsmottaker: Kalland Rolf

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	219	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13411573	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		38

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KALLAND ROLF	FLÅTAVIKVEIEN 54C	1628 ENGELSVIKEN	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 2 100,00
360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 4 023,00
1103	RENOVASJON - 360 L	2,00 360 l	kr 5 654,00	01.07.2025	1/6	0	kr 2 356,00
60	ESkatt Bolig	334 900,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 1 071,00

kr 13 752,00

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 219	**Fnr:** 0	Snr: 3
Adresse:	Brochs gate 16		
Areal:	288 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 310 - Ras- og skredfare, H310 810 - Krav om felles planlegging, H810 1130 - Sentrumsformål	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 02.06.2025

Til informasjon!

Eiendom: 300/219/0/3 – Brochs gate 16

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BROCHS GATE 16

Vedtatt i sameiermøte
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31,
den 12.10.2015, endret 29.03.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Brochs gate 16, og har gårdsnummer 300 og bruksnummer 219 i Fredrikstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.12.2005.

Sameiet består av seks boligseksjoner henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.12.2005.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen'

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. I Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere ~~hindres i å bruke dem.~~ Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

' Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold'

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset **i** vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør **til** og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

---

[1] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme'

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

' I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
  Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
  Valg av styremedlemmer.
  Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
  samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
  tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere, men må være myndig.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7. 4 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styreleder skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styreleder fungerer også som revisor.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Husregler for sameiet Brochs gate 16

1 Bruk av leilighet:

1.1. Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

1.2. Det skal være stille etter klokka 23:00

1.3. Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles.

1.4. Felleskostnadene skal betales innen den 20. hver måned til felleskontoen. Ved overtredelser påløper gebyr à kr 10,- per dag (til felleskontoen).

2 Bruk av fellesarealer:

2.1 Det er ikke lov å bruke fellesarealene (uteområdet, loft og kjeller) som oppbevaringsplass av private eiendeler/søppel. Dette kan kun skje i en kort periode etter avtale med styreleder. Alle sameiere har bod til dette formålet både på loft og i kjeller.

3 Dyrehold:

3.1. Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

3.2. I utgangspunktet skal lufting av dyr foregå utenfor fellesarealet/bakgården.

4 Renhold og dugnad:

4.1. Hvert år holdes det to pliktige dugnader, omkring april og september. Dersom man ikke har mulighet til å delta, vil det pålegges en avgift på kr 500,-. Om man gjør en andel av arbeid dagen i forveien/etter etter avtale bortfaller gebyret.

4.2. Det er ikke lov å kaste snus og sigarettstumper i fellesarealene. Bruk askebeger.

4.3. Renovasjonsdunkene er kun til bruk av vanlig husholdningsavfall. Det skal kun være ren papp/papir i pappdunken og dette skal brettes flatt. Det skal kun kastes flasker i glass og metallemballasje fra matprodukter i dunken for glass- og metallavfall.

4.4. Det skal rulleres på ansvaret for å sette ut søppeldunker til tømming. Ansvaret for dette gjelder for en måned av gangen, og følger mønsteret i tømmekalenderen.

4.5. Alle har et felles ansvar for at fellesarealene til enhver tid er rene og ryddige.

5 Ansvar:

5.1. Sameieren er ansvarlig for at husholdsreglene overholdes for sin husstand og andre som sameieren svarer for.

5.2. Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husholdsreglene eller mangel på aktsomhet.

5.3. Eventuelle klager på sameiere for brudd på husholdsreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende, før styret kontaktes.

5.4. Sameieren er ansvarlig for at korrekt kontaktinformasjon er tilgjengelig for styreleder. Manglende svar/tilbakemelding behandles dermed som mottatt informasjon.

6 Eierskifte og utleie:

6.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde fra til styreleder.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Brochs Gate 16

Møtedato: 17.04.2024
Møtetidspunkt: 19.30
Møtested: Leilighet til Cecilie Hansen

Til stede: 5 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 5 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Irene Laham.

Møtet ble åpnet av Kristine Tangen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kristine Tangen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Irene Laham foreslått. Som protokollvitne ble Hanne Wik og Margrete Kvalbein foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 4 800,-.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Utskifting av vinduer

Forslagsstiller: Hanne Wik
Saksframstilling:
Det er dårlig isolerte vinduer i leiligheten til Hanne. Gjelder det også de andre leilighetene?
Forslag til vedtak:
a) Ingen utskifting av vinduer
b) Utskifting av vinduer i den aktuelle leiligheten
c) Utskifting av vinduer i alle leilighetene

Vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til nærmere undersøkelser

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Kristine Tangen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Hanne Vilja Wessel Wik foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Margrete Kvalbein foreslått.
Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20.36. Protokollen signeres av

Kristine Tangen /s/ Møteleder	Irene Laham /s/ Fører av protokollen
Margrete Kvalbein /s/ Protokollvitne	Hanne Vilja Wessel Wik /s/ Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1973
Brochs Gate 16

Til seksjonseierne i Brochs Gate 16

Velkommen til årsmøte, onsdag 17. april 2024 kl. 19.30 i leiligheten til Cecilie

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brochs Gate 16 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Brochs Gate 16
avholdes onsdag 17. april 2024 kl. 19.30 i leiligheten til Cecilie.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Utskifting av vinduer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 2 år
- **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styret i Brochs Gate 16

Kristine Tangen Cecilie Hansen Rolf Kalland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristine Tangen	Brochs Gate 16
Styremedlem	Cecilie Hansen	Brochs Gate 16
Styremedlem	Rolf Kalland	Brochs Gate 16

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brochs Gate 16
Sameiet består av 6 seksjoner.
Brochs Gate 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 817537952, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
300 219

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Brochs Gate 16 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ingen revisor.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at nytt tak kostet mindre enn først antatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 218 609,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brochs Gate 16.

Lån

Brochs Gate 16 har lån i Dnb
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 20 år – opprinnelig 2023.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BROCHS GATE 16
ORG.NR. 817 537 952, KUNDENR. 1973

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	226 872	189 072	227 000	252 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**226 872**	**189 072**	**227 000**	**252 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-352	-352	-352	-352
Styrehonorar	4	-2 500	-2 500	-2 500	-7 100
Forretningsførerhonorar		-35 550	-34 120	-35 826	-37 683
Drift og vedlikehold	5	-1 324 121	-750	-1 757 300	-57 800
Forsikringer		-37 077	-32 681	-46 500	-40 784
Energi/fyring		-2 626	-3 662	-3 800	-3 000
Andre driftskostnader	6	-2 172	-21 427	-2 850	-2 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 404 398**	**-95 493**	**-1 849 128**	**-149 569**
DRIFTSRESULTAT		**-1 177 526**	**93 579**	**-1 622 128**	**102 431**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	1 285	630	0	800
Finanskostnader	8	-85 466	0	0	-91 980
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-84 181**	**630**	**0**	**-91 180**
ÅRSRESULTAT		**-1 261 707**	**94 209**	**-1 622 128**	**11 251**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	94 209		
Fra opptjent egenkapital		-309 340	0		
Udekket tap		-952 367	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 536	6 204
Driftskonto OBOS-banken		196 546	311 204
SUM OMLØPSMIDLER		**225 082**	**317 408**
SUM EIENDELER		**225 082**	**317 408**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	309 340
Udekket tap	9	-952 367	0
SUM EGENKAPITAL		**-952 367**	**309 340**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	1 170 976	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 170 976**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 053	7 889
Leverandørgjeld		184	180
Påløpte renter		236	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 473**	**8 069**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**225 082**	**317 408**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Brochs Gate 16

Kristine Tangen Cecilie Hansen Rolf Kalland

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	226 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**226 872**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-352
SUM PERSONALKOSTNADER	**-352**

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 2 500.

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 256 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 871
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 324 121**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-59
Bankgebyr	-2 114
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 172**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 285
SUM FINANSINNTEKTER	**1 285**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-85 466
SUM FINANSKOSTNADER	**-85 466**

NOTE: 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 10

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	29 024	
		-1 170 976
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 170 976**

Innkomne forslag

Utskifting av vinduer

Forslagsstiller Hanne Wik

Det er dårlig isolerte vinduer i leiligheten til Hanne. Gjelder det også de andre leilighetene?

Følgende forslag til avstemming:

a) Ingen utskifting av vinduer

b) Utskifting av vinduer i den aktuelle leiligheten

c) Utskifting av vinduer i alle leilighetene

Valg av tillitsvalgte

Kandidater til Styrelederervervet (kun 1 skal velges)

Allan Bech
Cecilie Hansen
Hanne Wik
Kristine Tangen
Rolf Kalland

Kandidater til Styremedlemsvervet (kun 2 skal velges)

Allan Bech
Cecilie Hansen
Hanne Wik
Kristine Tangen
Margrete Kvalbein
Rolf Kalland

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 16674828. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på årsmøte 2024

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

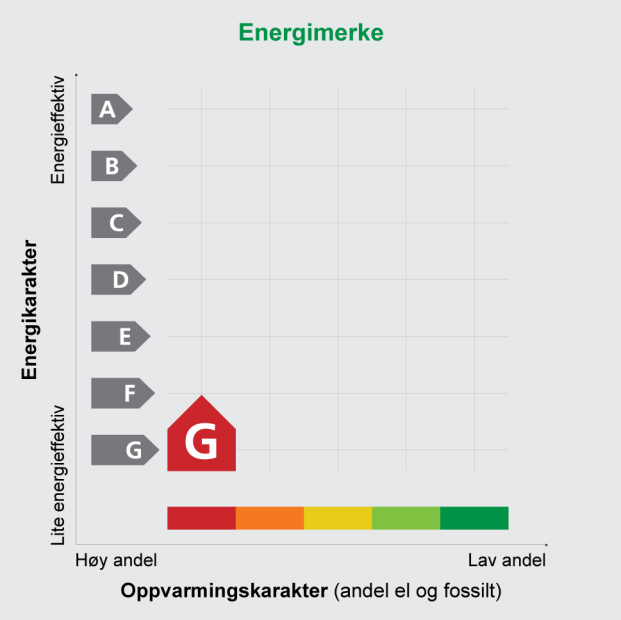
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brochs gate 16
Postnr	1607
Sted	FREDRIKSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	300
Bnr.	219
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	13411573
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2021-1244824
Dato	06.04.2021



Innmeldt av	Theres Jansson

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Annet småhus	
Byggeår:	1904	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	38	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Nabolagsprofil

Brochs gate 16 - Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	1 min 0.1 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 22 ulike linjer	2 min 0.1 km
Sentrum fergeleie Linje 805	6 min 0.5 km
Værste fergeleie Linje 805	11 min 0.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	12 min 1 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	23 min 1.9 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	5 min 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min 1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	7 min 0.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

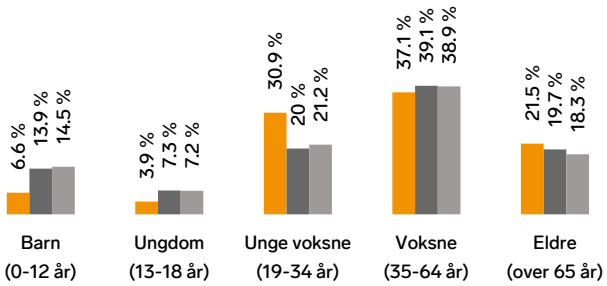
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.5 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Joker Agentgaten Søndagsåpent	6 min 0.5 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

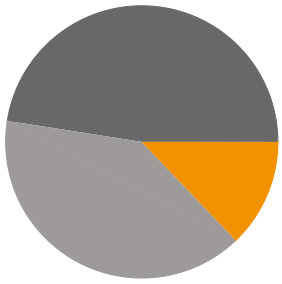
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100

Sport

Glemmen videregående Aktivitetshall	7 min 0.6 km
St.hansfjellet balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Gymbox Fredrikstad	6 min
Family Sports Club Fredrikstad	6 min

Boligmasse



- 13% enebolig
- 48% blokk
- 40% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

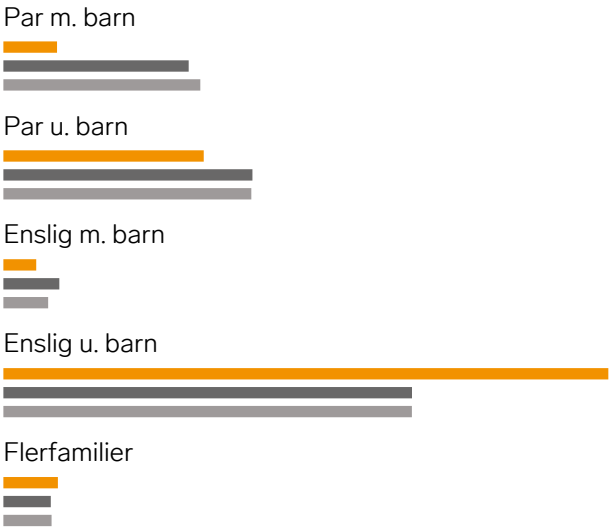
Varer/Tjenester

Torvbyen	2 min
Vitusapotek Torvbyen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 24% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 22% 16-18 år

Familiesammensetning

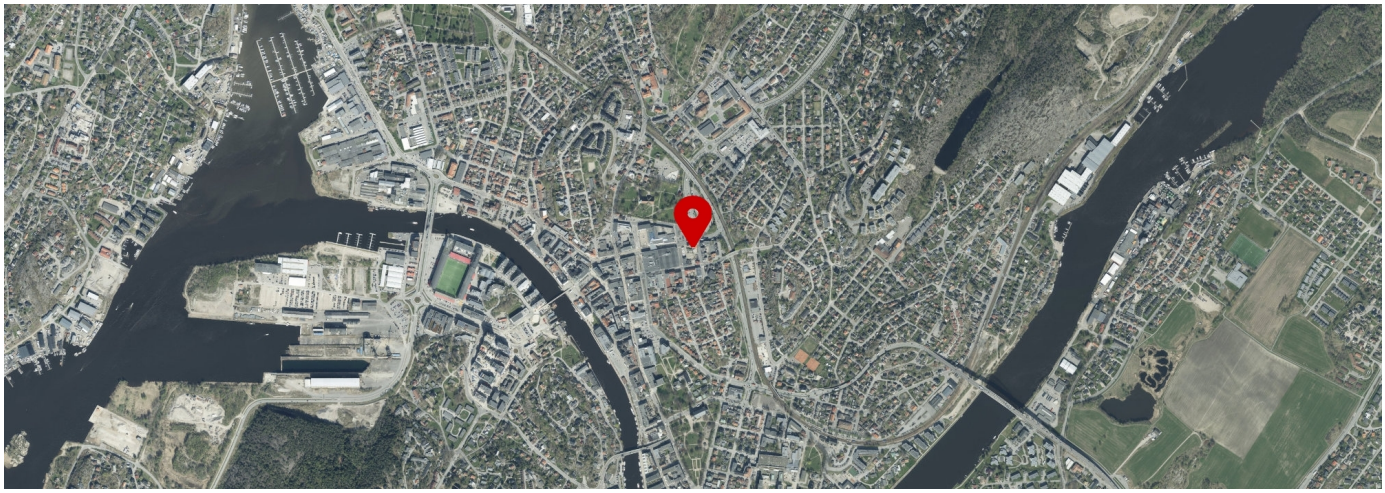


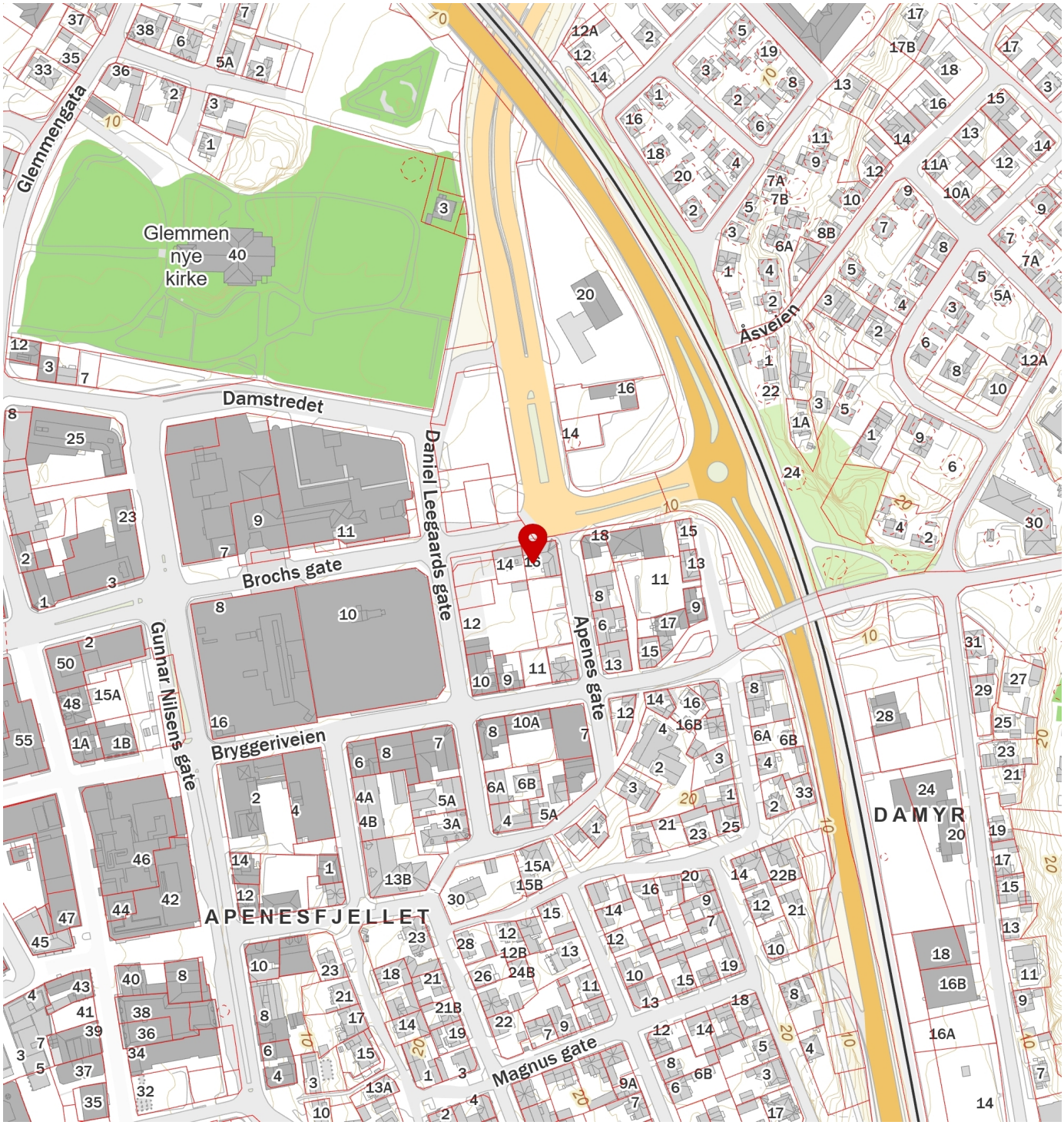
- St.Hans fjellet
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN
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





FINN
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