

VELHOLDT 3- ROMS MED GARASJE, HEIS OG INNGLASSET BALKONG

# Teglverksveien 8

PRISANTYDNING  
4 500 000





Ett hvert bygg er en konstruksjon  
med et uttrykk og en funksjon  
- laget for fremtiden.



5

Velkommen til Teglverksveien 8

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

24

Om boligen

32

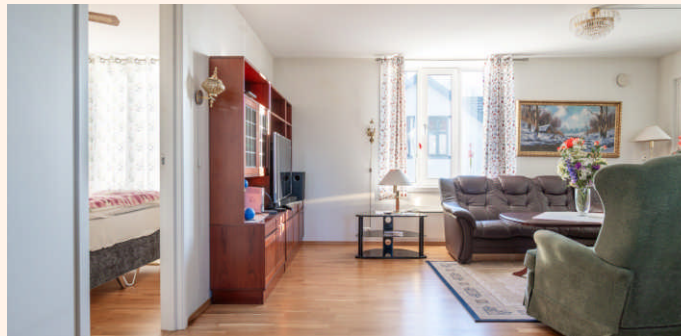
Tekniske dokumenter



Velkommen til

# Teglverksveien 8

Romslig selveierleilighet med innglasset balkong, garasjeplass og heisadkomst, sentralt beliggende på Holmen/Fredrikstad sentrum. Leiligheten ligger i 2. etasje i bygårdsbebyggelse som har vært gjenstand for omfattende rehabilitering/ombygging i 2011. Kort gangavstand til diverse butikker og servicetjenester på Holmen samt gangavstand til gågata med bredt tilbud av handelstjenester, Torvbyen og nytt butikkssenter på Kråkerøy/Værstetorvet.





## Teglverksveien 8

|                |                |
|----------------|----------------|
| Prisantydning  | 4 500 000      |
| Fellesgjeld    | 0              |
| Totalpris      | 4 613 590      |
| Omkostninger   | 113 590        |
| Fellesutgifter | 3 171 pr. mnd. |
| Bruksareal     | 97 m²          |
| BRA-i          | 92 m²          |
| BRA-e          | 5 m²           |
| Soverom        | 2              |
| Etasje         | 2              |
| Boligtype      | Leilighet      |
| Eieform        | Eierseksjon    |
| Tomteareal     | 525 m²         |
| Byggeår        | 1904           |

## Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



**Henning Hesselberg**

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

[henning.hesselberg@stavlund.no](mailto:henning.hesselberg@stavlund.no)



Storgata 11, 1607 Fredrikstad

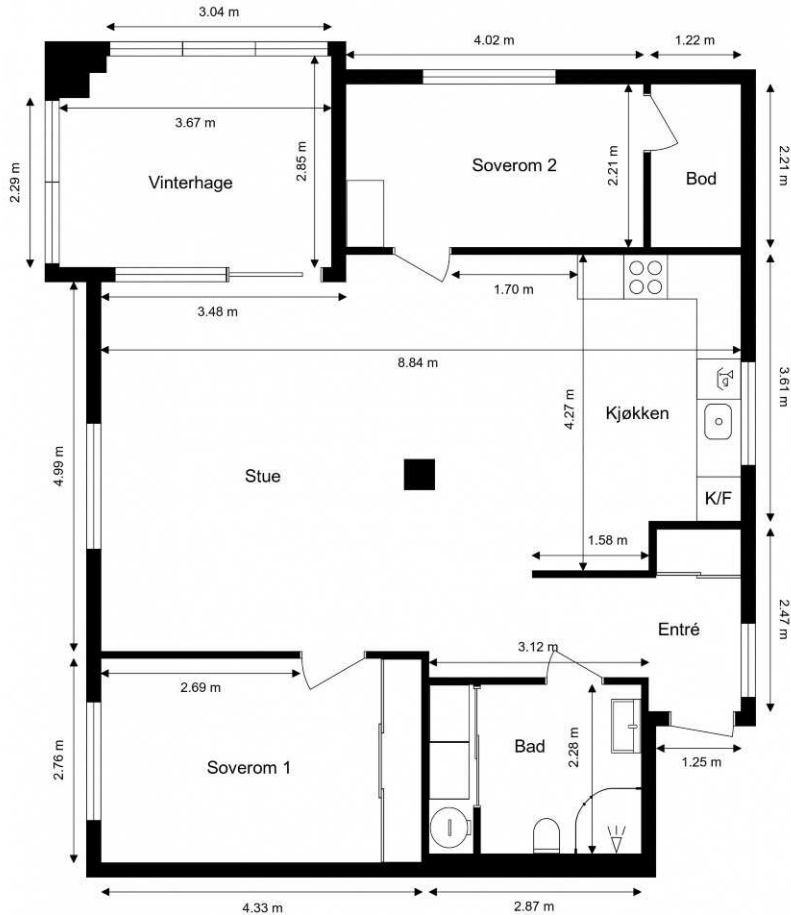


An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING



Teglverksveien 8, 1610 FREDRIKSTAD  
Leilighet. - 2. etg.



Ordernr. 15076353



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

## Innhold

Leiligheten inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, bad/wc, 2 soverom, vinterhage/innglasst balkong og bod. Parkeringsplass og bod i felles garasjeanlegg i 1. etasje.

97 m<sup>2</sup>

2. etasje

# Standard

Leiligheten som i sin helhet er fra 2011 fremstår i bra stand. Lyst og vennlig med kjøkken/stue i åpen løsning og innglasset balkong. Gulvflater belagt med parkett og fliser. Vegger og himlinger i malte, slette flater. Profilerte innerdører.















Soverom 1





Soverom 2

# Kjøkken

Innredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål. Ett-greps armatur. Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Ventilator med mekanisk avtrekk.







# Bad

Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling i malt, slett flate.  
Vegghengt servantinnredning med slette fronter. Servant med ett-greps armatur. Stikkontakt og speil med belysning over servant. Dusjhjørne med skyvedører av glass. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.  
Avtrekkssystem med mekanisk avtrekk i himling. Opplegg for vaskemaskin.











# Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje (heisadkomst) i rehabilitert bygårdsbebyggelse på Holmen (vest). Herfra er det gangavstand til diverse servicetilbud på Holmen og Rema 1000 på Fjellberg. Gågata, Torvbyen og Værstetorvet ligger innenfor 10 minutters gangavstand. Fine turområder i retning Kråkerøy og Gressvik.









An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line. The overall composition is minimalist and modern.

OM BOLIGEN



## Om boligen

### Arealer

Totalt bruksareal: 97,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 92,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m<sup>2</sup>

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

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

### Beskrivelse

Romslig selveierleilighet med innglasset balkong, garasje plass og heisadkomst, sentralt beliggende på Holmen/Fredrikstad sentrum. Leiligheten ligger i 2. etasje i bygårdsbebyggelse som har vært gjenstand for omfattende rehabilitering/ombygging i 2011. Kort gangavstand til diverse butikker og servicetjenester på Holmen samt gangavstand til gågata med bredt tilbud av handelstjenester, Torvbyen og nytt butikkssenter på

Kråkerøy/Værstetorvet.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje (heisadkomst) i rehabilitert bygårdsbebyggelse på Holmen (vest). Herfra er det gangavstand til diverse servicetilbud på Holmen og Rema 1000 på Fjellberg. Gågata, Torvbyen og Værstetorvet ligger innenfor 10 minutters gangavstand. Fine turområder i retning Kråkerøy og Gressvik.

### Innhold

Leiligheten inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, bad/wc, 2 soverom, vinterhage/innglasset balkong og bod. Parkeringsplass og bod i felles garasjeanlegg i 1. etasje.

### Standard

Leiligheten som i sin helhet er fra 2011 fremstår i bra stand. Lyst og vennlig med kjøkken/stue i åpen løsning og innglasset balkong. Gulvflater belagt med parkett og fliser. Vegger og himlinger i malte, slette flater. Profilerte innerdører.

### Kjøkken

Innredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål. Ett-greps armatur. Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Ventilator med mekanisk avtrekk.

### Bad

Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling i malt, slett flate. Vegghengt servantinnredning med slette

fronter. Servant med ett-greps armatur. Stikkontakt og speil med belysning over servant. Dusjhjørne med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling. Opplegg for vaskemaskin.

### Adkomst

Heisadkomst fra bakkeplan.

### Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg i 1. etasje.

### Selgers egenerklæringsskjema

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

Punkt 4: I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
-Ja, satt opp sol formørkning i vinterhagen. Arbeidet ble utført av markisemannen i 2013.

Punkt 9: Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
-Ja, lampe i vinterhagen fjernet, etter feil på lampe.

Punkt 28: Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?  
-Ja, nybygg og omgjøring i Glommensgt 12.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport**

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad.:

- Fallforhold (gulv): Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 16 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm over en avstand på 80 cm. Nivåforskjell oppfyller ikke preaksepterte løsninger i dagens byggt tekniske forskrift. Det forelå andre krav til lekkasjesikring på oppføringstidspunktet. TG2 Gjelder: Lokalfall på deler av gulv rundt sluket oppfyller ikke preaksepterte løsninger i byggt teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: TG2 er valgt med bakgrunn i membranens alder. Risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Øvrige rom:

- Overflater vegger: Det er registrert riss i veggflater over innerdører, samt stedvis i overganger mellom vegg og himlingsflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.  
- Overflater gulv: Det er registrert en løs flis på gulv i vinterhage. Gulvet i vinterhage var i stor grad tildekket av møbler og teppe på befaringsdagen. Overflaten ble derfor ikke fullverdig inspisert.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske

anlegget. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

- Fasader inkl. kledning: Kun vegger med nær tilknytning til leiligheten er vurdert. Det er registrert stedvis riss/sprekker i fasaden. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

#### Byggemåte

Bygning over tre etasjer. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og murkonstruksjoner. Utvendige fasader i pussede, malte flater. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med enkle glass i vinterhage. Utvendig elektrisk solskjerming i vinterhage. Oppvarming med elektrisitet.

#### Tomt

Denne tomten er eiet.  
525,00 kvm.

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass/biloppstillingsplasser.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest datert 15.03.2011. Ferdigattesten gjelder for bruksendring/ombygging. Se dokumentet som vedlegg til salgsoppgaven.

#### Adgang til utleie

I følge vedtektenes § 6 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styreleder. Ved utleie av leiligheten under 6 måneder, må det styre godkjennes før leieavtalen blir underskrevet. Se vedtekter For Teglverksveien 8 boligsameie §2.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med .

Energikarakter: D - Rød

Energiforbruk foregående år var 6 380 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 500 000,-

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

112 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)



545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

-----  
-----  
4 613 590,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld  
-----  
-----

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

#### Felleskostnader

Kr. 3 171,- pr. mnd. Forretningsfører opplyser om at fra 1.1.2026 vil fellesutgiftene betales kvartalvis kr. 9 513,-

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Forsikring, kommunale kostnader, service heis, service garasjeport, strøm, fellesanlegg tv/internett, snørydding, vedlikehold, brannalarm og diverse.

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

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter, foruten vann og avløp, som betales per seksjon Kr. 3 865,- for 2025.

#### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 11.11.2025.

Selskapets totale gjeld er kr.

0,- pr. 11.11.2025.

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 92 734,- pr. 31.12.2024.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 029 806,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 119 224,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

## Offentlige forhold

#### Sameiet

Teglverksveien 8 boligsameie, Orgnr: 997 053 346

Forretningsfører: Anne-Mette Nybakken

Sameiet består av 7seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 16/123.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenr. 9759946.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 244 496,-

Driftskostnader kr. 202 439,-

Årsresultat kr. 42 057,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 92 734,- per 31.12.24.

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

#### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Dyrehold er tillat så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Se punkt 6 i husordensregler.

#### Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 120

Holmenområdet, med formål forretning/industri.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, med formål bebyggelse og anlegg, og hensynssoner flomfare og kulturmiljø.

#### Vei, vann og avløp

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

#### Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få

prioritet etter disse heftelsene.

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

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Hvitevarer på kjøkken og bad/vaskerom medfølger.

Møbler og øvrig løsøre kan medfølge om det er ønskelig.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

### Overtagelse

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

### Om salgsoppgaven

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

### Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## Kjøpsvilkår

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike

bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

#### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede

art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

#### **Salgsbetingelser**

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

burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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



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

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

#### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om

avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

## **Om oppdraget**

Eier

Eier er Hans Pedersen.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Teglværksveien 8. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 300, bnr. 1255, snr. 5 i Fredrikstad. Sameiebrøk: 16/123.

Vårt oppdragsnummer er 192250113.

#### **Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Meglerns vederlag er avtalt til ,

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører,

boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld  
gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av  
eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha  
en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01  
92 / [henning.hesselberg@stavlund.no](mailto:henning.hesselberg@stavlund.no).  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11,  
1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 09.01.2026

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

# TEKNISKE DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Teglverksveien 8  
1610 FREDRIKSTAD  
Gnr./Bnr.: 300/1255  
Seksjonsnr. : 5  
Fredrikstad kommune

## Areal

Leilighet:  
Bruksareal: 97 m²

Totalt bruksareal (BRA): 97 m²

## Befaring

Befaringsdato: 11.11.2025

## Bygningssakkyndig selskap

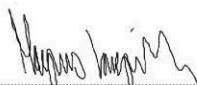
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

## Om Tilstandsrapporten

### Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

### Forklaring av tilstandsgrader

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

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

### Dokumentasjonskrav

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

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarerklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarerklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarerklæring 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.

Sjåblommessig 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 sjåblommessig 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                   | 11.11.2025       |
| Referansenummer                 | 15076353         |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 192-25-0113      |
| Hjemmelshaver/selger            | Hans Pedersen    |
| Bygningsakkyndig inspektør      | Magnus Langvik   |
| Tilstede på befaringen          | Hans Pedersen    |
| Utvendige snødekte flater       | Nei.             |
| Ute temperatur                  | 10 °C            |
| Rapportdato                     | 12.11.2025 12:25 |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Type objekt      | Selveierleilighet  |
| Gate/vei adresse | Teglverksveien 8   |
| Postnummer/sted  | 1610 FREDRIKSTAD   |
| Kommune          | 3107 - Fredrikstad |
| Gnr./Bnr.:       | 300/1255           |
| Seksjonsnr.      | 5                  |
| Tomt             | Eiet tomt: 525 m²  |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet.   | 1904   |         | Ca. 2011  |

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Teglverksveien 8, beliggende i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 7 eierseksjoner. Tomt opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser.

Bygning over tre etasjer. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og murkonstruksjoner. Utvendige fasader i pussede, malte flater. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med enkle glass i vinterhage. Utvendig elektrisk solskjerming i vinterhage. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets andre etasje. Adkomst via felles trapperom eller heis. Leiligheten består av entré, bad, bod, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og vinterhage.

I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass og en bod i garasje.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



## Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

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

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

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

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjøakter, 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

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

### Skjønnsvurderinger

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



# Arealberegninger

| Leilighet:              | Bruksareal (BRA)                                                         |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|                         | Internt bruksareal (BRA - i)                                             | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| 2. etg.                 | 92                                                                       |                               |                              | 92         |                                 |
|                         | Entré, bad, bod, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og vinterhage. |                               |                              |            |                                 |
| 1. etg.                 |                                                                          | 5                             |                              | 5          |                                 |
|                         |                                                                          | Bod.                          |                              |            |                                 |
| SUM                     | 92                                                                       | 5                             |                              | 97         |                                 |
| Total bruksareal: 97 m² |                                                                          |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 78 m2 P-ROM og 14 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod og vinterhage.

# Rapport

## Våtrom - Bad.

Baderom fra ombyggingsår.  
Flislagt gulv med varme.  
Flislagte vegger.  
Himling i malt, slett flate.  
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.  
Servant med ett-greps armatur.  
Stikkontakt og spill med belysning over servant.  
Dusjhjørne med skyvedører av glass.  
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.  
Vegghengt toalett med innebygget sistene.  
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Vannrør av typen plaster.  
Avløpsrør av plast og støpejern.  
Fordelerskap for vannrør med stoppekran og vannmåler.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010.

|                                                                                     |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1                             | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr i innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Overflater vegger                | Det er registrert noe misfarging i elastisk fuge mellom dusjvegg og fliser. Dette er vurdert til å kun ha estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | Fukt i tiliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (entré). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RF 50,7 %, temperatur 24,7 grader C og duggpunkt 13,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | TG 2                             | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.<br><br>Fallforhold (gulv)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                     |                                  | TG2 er valgt med bakgrunn i membranens alder. Risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.<br><br>Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 16 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm over en avstand på 80 cm. Nivåforskjell oppfyller ikke preaksepterte løsninger i dagens byggt tekniske forskrift. Det foreligger andre krav til lekkasjesikring på oppføringstidspunktet.<br><br>TG2 Gjelder:<br>Lokalfall på deler av gulv rundt sluket oppfyller ikke preaksepterte løsninger i byggt teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet. |

Kjøkken

Innredning med slette fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål.  
Ett-greps armatur.  
Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.  
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.  
Vannrør av typen plastør.  
Avløpsrør av plast.

 TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelle/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser.  
Vegger og himlinger i malte, slette flater.  
Profilerte innerdører.  
Ventilasjon basert på naturlig tiluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

 TG 1

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

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon



Innerdører

Derbladet til innerdør ved soverom 2 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av derblad/dørkarm kan vurderes.

 TG 2

Overflater vegger

Det er registrert riss i veggflater over innerdører, samt stedvis i overganger mellom vegg og himlingsflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Det er registrert én løs flis på gulv i vinterhage. Gulvet i vinterhage var i stor grad tildekket av møbler og tepper på befaringsdagen. Overflaten ble derfor ikke fullverdig inspisert.

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille i betong.  
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.

 TG 1

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

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm i stue, og ca. 5 mm i soverom 2.

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

Vannrør av typen plastør (rør-i-rør system).  
Avløpsrør av plast og støpejern.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010 og fordelerskap for vannrør med hovedstoppekran plassert i bad.

 TG 1

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

Hovedstoppekran

 TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

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 bygningsakkyndige 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: Nei.  
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.  
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

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

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringskap med automatsikringer passer i entré.

 TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig pusset og malt.

 TG 2

Fasader ink. kledning

Kun vegger med nær tilknytning til leiligheten er vurdert. Det er registrert stedvis riss/sprekker i fasaden. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Forholdet bør holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

 TGIU

Konstruksjon

Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert.

Dører og vinduer

Slett entréder med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med enkle glass i vinterhage.



TG 1

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

Vinduer - Dører



Dører

Entréderen er noe vanskelig å lukke fullstendig. Justering av dørløp/dørkarm kan vurderes.

Branntekniske vurderinger

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.  
Det er målt mellom 2,42 og 2,43 meter takhøyde.

| Sjekkliste dokumentasjon                                                                                     | Kommentar                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Fremlagt plantegning.                                                 |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år                                                             | Ikke relevant.                                                        |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget              | Ikke fremlagt.                                                        |
| Dokumentasjon på el-tilsyn                                                                                   | Det er i følge opplysninger fra eier ikke utført el-tilsyn i boligen. |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter                                                       | Ikke aktuelt.                                                         |
| Tilsynsrapport for olje- eller septic-tanker                                                                 | Ikke relevant.                                                        |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning                       | Ikke relevant.                                                        |
| Egenerklæringsskjema                                                                                         | Fremlagt, signert og datert 10.11.2025.                               |

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 brukslitasjer. 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 enkelte ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det er erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murlater (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 videre salg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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 krype loft inspiseres der det er klaggjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:  
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setnings-skader, ombyggningsmulighet, 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, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lisdeder.

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 skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagnamn 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.

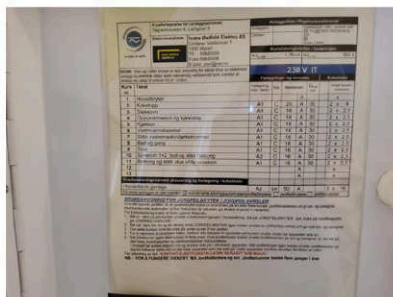




Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

## Egenerklæring

Teglverksveien 8, 1610 FREDRIKSTAD

10 Nov 2025

### Informasjon om eiendommen

| Adresse          | Postadresse      | Enhetsnummer |
|------------------|------------------|--------------|
| Teglverksveien 8 | Teglverksveien 8 |              |

### Opplysninger om selger og salgssubjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

21.12.2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen hele tiden, de siste 6 årene har jeg bodd i utlandet 4-7 måneder i året.

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Hans

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
2013

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Satt opp sol formørking i vinterhagen

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Markisemannen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☐ Ja ☒ Nei

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget  
Lampe i vinterhagen fjernet, etter feil på lampe.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv nærmere hvilke forhold  
Nybygg og omgjøring i Glommensgt 12
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger



- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



## Egenerklæringsskjema

Name Date  
Pedersen, Hans 2025-11-10

Identification  
 Pedersen, Hans

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:  
Pedersen, Hans 10/11-2025 15:16:27 BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 300 Bnr.: 1255 Fnr.: Snr.: 5

#### Adresse(r):

Gateadresse: Teglverksveien 8  
Gatenr: 38900  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1610 FREDRIKSTAD  
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 06.10.2025 kl.  
09.52

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

2011/216169-1/200 17.03.2011 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Fritt salg  
PEDERSEN HANS

#### PENGEHEFTELSE

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

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

1916/916412-1/86 14.10.1916 ERKLÆRING/AVTALE  
FORBUD MOT DRIFT AV  
BAKERFORRETNING  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

Overført fra: KNR: 3107 GNR:  
300 BNR: 1255

#### SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

#### GRUNNDATA

2011/59061-1/200 24.01.2011 SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 5  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 80/615

2020/1027644-1/200  
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 1255  
FNR: 0 SNR: 5

2024/823346-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 1255  
FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

**[EKSTERN EPOST]** IKKE klikk på linker eller vedlegg med mindre du kjenner til avsender og vet at innholdet er sikkert.

Megleropplysninger på Teglværksveien 8, 300/1255/0/5 i Fredrikstad kommune, vnr ref.: 192250113

/i har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:  
Sælger: Hans Pedersen.

Jnder henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

**Seksjonseier(e):**

**INFORMASJON OM EIENDOMMEN**

Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr. 300/1255 Org nr. 997 053 346

Tomten er eid: [redacted]

Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? Glommensgt. 12 (Wood Arkitekt og [redacted])

Hvis ja, hvem har sendt varsel? Norconsult vedr vann- og kloakk i området.

Følger det særskilte forpliktelser med enheten?

Hvis ja, hvilke?

Sameiets eiendom er forsikret i:

Selskap: [redacted]

Polisenr.: 9759946

**FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER**

Fellesutg. pr mnd 9471,- pr kvartal fra 1/1-26 Kr. 3157,- pr mnd

Eventuelle restanser pr. dato [redacted] Kr. 0

Fellesutgiftene inkluderer: Se budsjett

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd

(hvh. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)

Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?

Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? [redacted] NEI

Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?

Er det sikringsfond? [redacted] NEI

Hvis Ja:

Selskap:

Avtalen løper til:

Oppsigelsesvilkår:

**LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE**

Andel fellesgjeld pr. dato/kr

Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr

Vilkår fellesgjeld

Bank:

Lånenummer:

Nedbet. dato:

Rentesats:

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI

Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?

Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?

Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?

Felles formue? JA/NEI

Dersom ja, total formue i kr.?

Dersom ja, andelens andel formue i kr.?

**IN-ORDNING**

Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI

Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI

Hvis ja, beløp kr.?

Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI

**POSTER TIL SKATTEMELDINGEN**

Andeles renteinntekter kr.

Andeles renteutgifter kr.

**PARKERING OG GARASJE**

Medfølger det [redacted] garasjeplass?

Garasjeplass. nr 1

Er det mulig for el-bil lading? Dette må eventuelt installeres på egen garasjeplass.

Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr. Betales av eier av leiligheten.

**DYREHOLD**

Er dyrehold tillatt? Ja

Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se pkt 6 i Husordensregler

**GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE**

Er det forkjøpsrett? [redacted] NEI

Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:

Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?

Er utleie tillatt? JA/NEI Se vedtekter §2, første avsnitt. Ved utleie av leiligheten under

Dersom ja, vilkår for utleie? 6 mnd, må dette styregodkjennes for leieavtalen signeres.

Kreves styregodkjenning av ny eier? Nei, men dette må meldes styret for registrering.

Dersom ja, hvor skal søknad sendes?

**GEBYR**

Opplysninger kr. 2400,-

Eierskiftegebyr kr.

Ev. andre gebyr kr.

Nei

Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring? 1503.22.75912

**ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER**

tilllegg ber vi om å få tilsendt:

Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning

Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling

Kopi av vedtekter/husordensregler

Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån

Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

Å forhånd takk!

Med vennlig hilsen

**STAVLUND AS**

Org. nr.: 983 261 523

Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: +47 95 85 01 92

E-post: henning.hesselberg@stavlund.no



## **VEDTEKTER FOR Teglverksveien 8 BOLIGSAMEIE Gnr. 300, Bnr 1255 i Fredrikstad Kommune**

### **§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Teglverksveien 8 Boligsameie med forretningskontor i Fredrikstad, består av 7 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### **§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet mot bruksenheten. Ved utleie av leiligheten under 6 måneder, må det styre godkjennes før leieavtalen blir underskrevet.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, samt disse vedtekter og husordensregler.

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§3 FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameiere etter størrelsen på sameierbrøkene. Kostnadene tilknyttet drift av heiser og kabel TV like deles mellom samtlige leilighetseiere. Videre skal kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget like deles pr. p-plass og dekkes av de 3 andeler som har garasjeplass. De andre sameierne har panterrett 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 tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Felleskostnadene skal betales 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Viktig at dette betales inn til riktig dag, særlig januar slik at den kommer på riktig regnskapsår.

### **§4 VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningstidspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, eventuelle fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Dette innebærer også utvendig fasade.

### **§5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvis betaling til dekning av felleskostnadene.

### **§6 REGISTRERING AV SAMEIERNE**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

### **§7 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret skal bestå av minimum 3 personer og maksimum 5 personer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

### **§8 STYRETS KOMPETANSE**

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 har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall av årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksenheter som kan gå utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

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. Styret kan gi prokura.

### **§9 ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30 juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst fire av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sakspapirer må sendes ut minst 5 dager før årsmøte til alle sameiere.

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.

## §10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
4. Budsjett for innværende budsjettperiode
5. Velge styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen
7. Valg av 1 til å underskrive protokoll, i tillegg til leder

## §11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

## §12 OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har en stemme. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og eventuelt forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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 årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## §13 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## §14 FORRETNINGSFØRER

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

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

## §15 MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. 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.

## §16 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §27.

## §17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc.

skal skje etter en samlet plan etter forutgående godkjenning av styret, slik at dette er likt for alle enheter

## §18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Ved endringer av fellesutgifter kreves det 100% enighet av alle sameierne.

## §19 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

## §20 ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER

Sameiet disponerer 3 garasje plasser i 1. etasje. Til plassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjonseiere som gjennom særskilt kontrakt har kjøpt rettighet til garasjeplass. De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har eksklusiv bruksrett til. Det skal ikke svares leie eller annen form for vederlag for den eksklusive bruksretten. Sameiets styre kan avgjøre den nærmere gjennomføringen av driften. Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleie av garasjeplasser kan leies ut internt i sameiet og disse skal prioriteres. Ved utleie til utenforstående skal dette styrebehandles i sameiet.

## §21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Godkjent på årsmøte 26.05.2025



## Husordensregler

Vår idyll i Teglverksveien 8, på Holmen.

Holmen området er et gammelt arbeiderstrøk, bebygd fra 1870-tallet da de mange sagbrukene gjorde Fredrikstad til "Plankebyen". Holmen ble regulert til spesialområde bevaring i 1979 som det første i Fredrikstad

Sameiet Teglverksveien 8, består av 7 eierseksjoner, det er viktig at vi har et hyggelig bomiljø hvor alle tar ansvar for felles trivsel. Siden vi ligger i en gate med industri på andre siden av veien, er det spesielt viktig å ta vare på området rundt oss. For at Teglverksveien 8 skal framstå som et trivelig bomiljø, er det viktig at de mest synlige ute- og inne arealene, som er vårt ansikt utad, holdes ryddig. Det skal så lite til før miljøet blir forsoylet, men det skal heller ikke mye til for å gjøre det til et sted som er hyggelig for oss alle.

### HUSORDENSREGLER for Sameiet Teglverkveien 8

#### GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte. All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

#### 1. OVERDRAGELSE OG UTEIE AV LEILIGHET

I følge vedtektenes § 6 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styreleder.

Uteier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking. Uteiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

#### 2.

#### 3. SØPPEL

##### Henteordning

Papir, plastemballasje, restavfall og farlig avfall/småelektronikk som samles i den røde boksen (Miljøsparer) hentes hjemme hos husstanden. Fra høsten 2019 hentes også glass- og metallemballasjen hos husstanden. Husk å sortere all søppel og papp skal flatpakkas.

##### Bringeordning

Husstandene leverer kildesortert avfall til returpunkter, gjenvinningsstasjonen ved FREVAR eller gratis til forhandler/butikk når det gjelder EE-avfall (elektriske og elektroniske produkter)

#### 4. VINTER

Husk å ta et tak med snømåking og strøing av gårdsplass og fortau, spesielt dere som har parkeringsplasser ute må rydde disse, men alle bør hjelpe til så det er lett fremkommelig.

**Varselskilt for snøras** må settes ut når det er fare for at det raser fra taket mot Glommensgt.

der det er parkeringsplasser. Det er veldig viktig at snørydding, strøing og varselskilt blir fulgt opp, ellers kan det bli kostbart for sameiet, da dette er vårt ansvar.

#### 5. Parabler og utvendige monteringer

Private antenner eller parabler er ikke tillatt på området, alle andre utvendige monteringer må styrebehandles.

#### 6. Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

#### 5. BRUK AV LEILIGHETEN

5.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

5.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

5.3. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

5.4. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet.

#### 6. BRUK AV GARASJE.

Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere.

Lagring i bodene av brennbart materiale er ikke tillatt.

Det er merkede plasser til 1 sykkel pr. leilighet, som kan stå plassert på felles arealet.

Husk at ikke noe annet blir plassert på felles arealet, dette vil påvirke at alle har lett adgang til sine boder.

Ladestasjon for elbil eller hybridbil ute eller i garasje, må godkjennes av styret.

#### 7. FELLESAREALER

7.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

7.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, husk at dørpumper skal kobles til igjen. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

7.3. Røyking er strengt forbudt på sameiets felles område, både innendørs og ute.

7.4. Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

7.5. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne, kun for lufting 1-2 timer pr. dag. Ved regn og sterk vind må vinduene lukkes. Dører fra garasje til oppganger/heiser, samt inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

7.6. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og garasje.

7.7. Påse at dine besøkende med sykkel eller bil ikke parkerer slik at inn og utkjøring blir hindret, eller bruker de andres eiernes private parkering.

7.8. Det vil bli avholdt 1-2 dugnader pr. år, for å sope, vaske og ta opp gress av fellesarealet, alle sameiere og leietagere må være med på dugnaden, ellers vil de bli fakturert kr. 500,- pr dugnad.

7.9 Det er ikke tillatt å vaske biler med såpe i gårdsplass, men man kan spyle av f eks fugleskitt.

#### 8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

8.1. Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.



8.2. Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr på kr 500,- fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp. Godkjent på årsmøte 26.05.2025.

## Årsberetning for sameiet Teglværksveien 8 for 2024

### Styresammensetning

Styret har bestått av følgende personer:

Leder: Adrian Johnsen i perioden 01.01 – 31.05.2024

Leder: Anne-Mette Nybakken fra 01.06 –

Nestleder: Lone Kirk

Styremedlem: Hans Pedersen

Revisor: Lone Kirk

Valgkomite: Styret

Det har i perioden blitt avholdt 5 møter og årsmøte. Grunnet lederbytte var det noe mer møteaktivitet.

Det ble avholdt en hyggelig sommerfest hvor vi koste oss med reker og godt tilbehør.

Ellers har styret selv overtatt vask av trapper og fellesgang, da vi ikke følte at den avtalen vi hadde fungerte slik den skulle.

Sameiet leverte inn klage på byggesøknad på nabotomt. Denne klagen ble ikke tatt til følge av kommunen og byggherre fikk dispensasjon for alt som ble omtalt i søknaden. Her må vi regne med at det vil bli bygging.

Det ble utført en rens av luftkanaler i alle leilighetene på høsten. Dette var første gang det ble gjort siden bygget var nytt, og det er anbefalt at det gjøres hvert 5 år.

Det har blitt utført spyling av gårdsplass. Feiling av garasje og luking.

To stk av beboerne har fått montert opp varmepumper.

Vi inngikk avtale med Huseierne. Dette medfører bl a til at vi får 10% rabatt på forsikringen.

Ny og bedre avtale med Telia ble fremforhandlet.

Elsa døde i desember 2023 og leiligheten hennes (nr 7) ble solgt tidlig på våren.

Saldo bank pr 31.12.2024 kr 28.946,40

(Korrigert for innbetaling av felleskostnader for 2025

Adrian Johnsen) -kr 8.343,00

Korrigert saldo pr 31.12.2024 kr 20.603,40

IB pr 01.01.24 kr 68.546,17

Inntekter kr 244.496,-

Kostnader kr 202.438,77

Overskudd kr 42.057,23

Bank UB kr 20.603,40

Overført fond kr 90.000,00

Vedlikeholdsfond 01.01.24 kr 1.078,36

Overført fra bankkonto kr 90.000,00

Renter 2024 kr 1.755,55

Bank pr 31.12.2024 kr 92.734,34

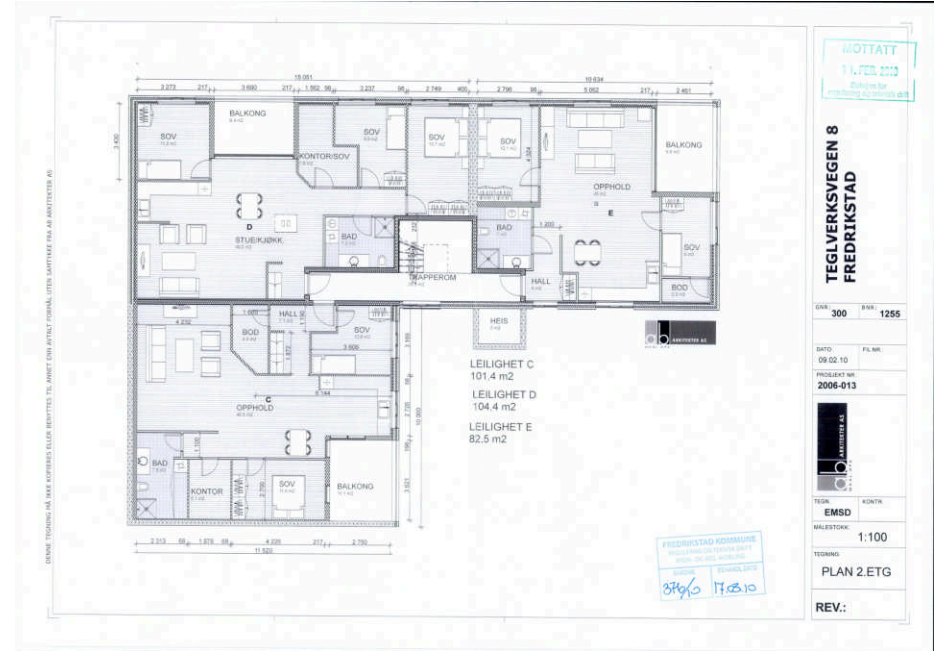
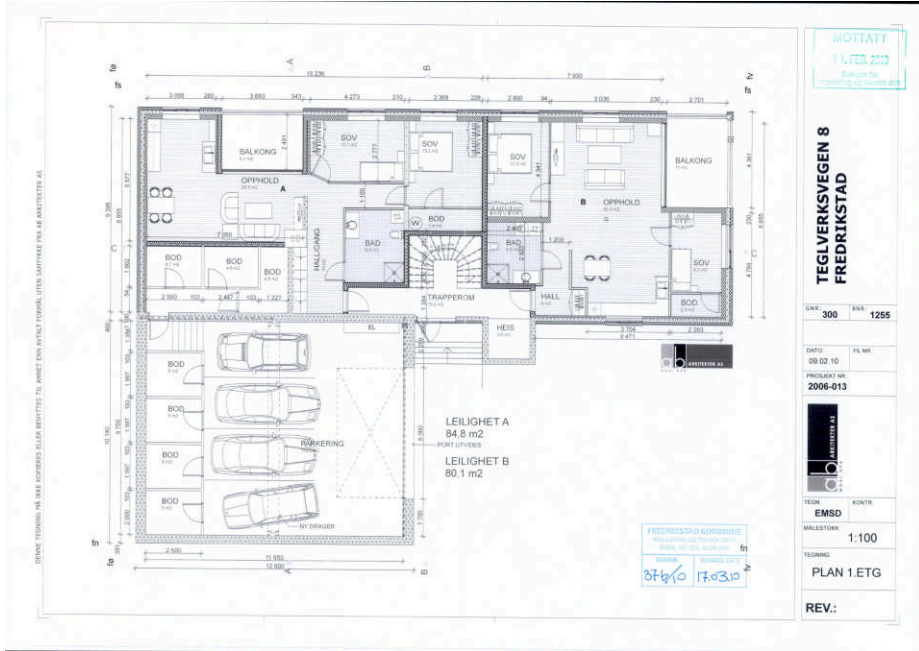
Fredrikstad 25 mai 2025

Anne-Mette

## Budsjett 2026 - for Sameiet Teglverksveien 8

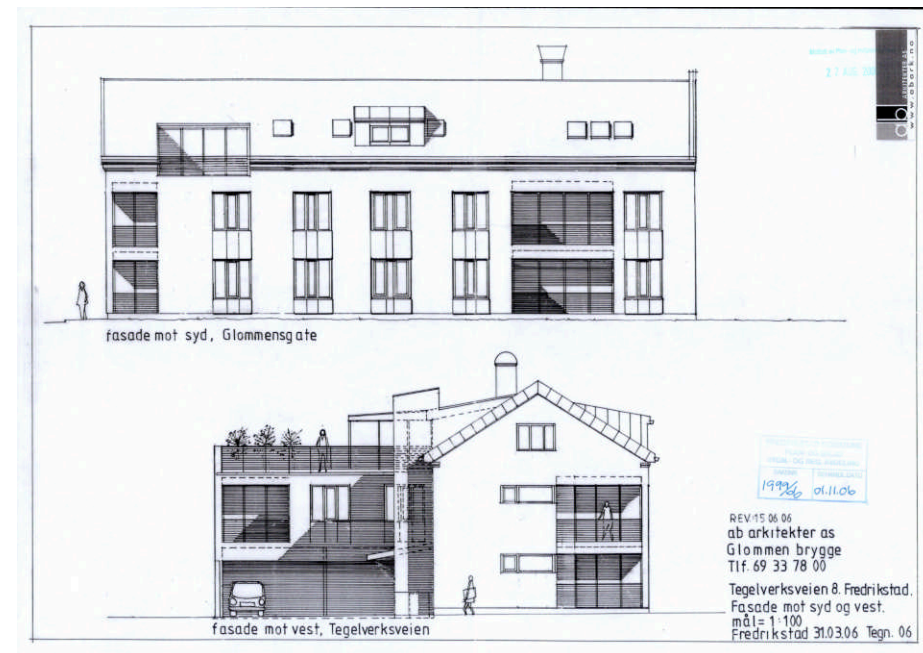
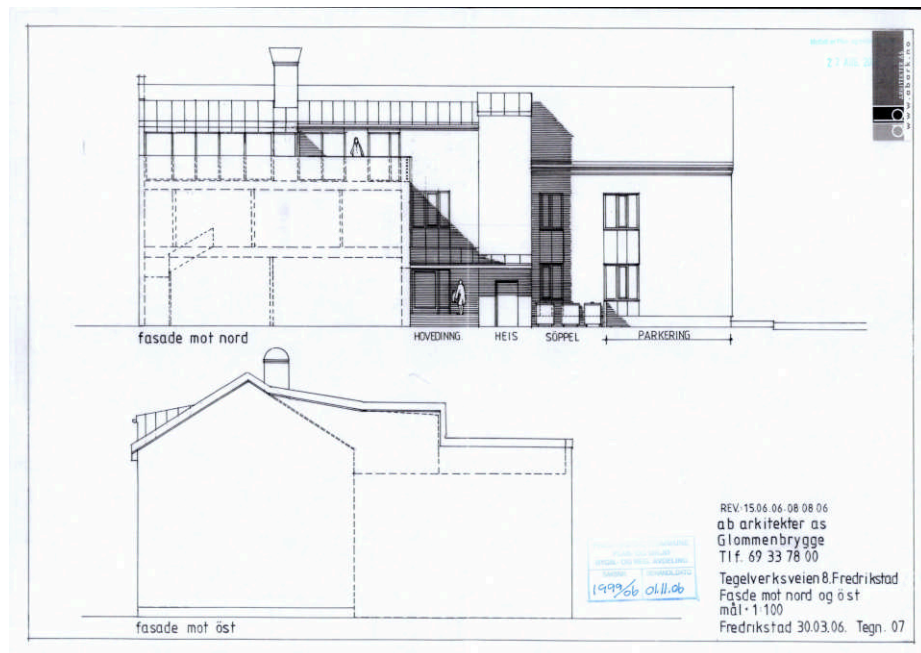
| Kostnader:                 | Sameiebrøk | Likedes    | Vask av vindu | Totale kostn. |
|----------------------------|------------|------------|---------------|---------------|
| Forsikring - bygning       |            | kr 22.000  |               |               |
| Kommunale kostnader        | kr 60.000  |            |               |               |
| Serviceavtale heis, Kone   |            | kr 20.000  |               |               |
| Telefonlinje (heis)        |            | kr 1.800   |               |               |
| Serviceavtale garasjeport  |            | kr 5.000   |               |               |
| Strøm                      |            | kr 12.000  |               |               |
| Fellessanlegg TV/internett |            | kr 55.000  |               |               |
| Snørydding                 |            | kr 3.000   |               |               |
| Vask - fellesområde        |            | kr 9.000   |               |               |
| Adm/regnskap/gebyrer       |            | kr 9.000   |               |               |
| Vedlikehold inkl fond      | kr 55.000  |            |               |               |
| Brannalarm                 |            | 5.500,00   |               |               |
| Vask av vinduer            |            |            | 9.000         |               |
| Diverse/ Huseierne         |            | kr 2.700   |               |               |
| Sum                        | kr 115.000 | kr 145.000 | 9.000         | kr 269.000    |

| Areal - (fordelingsbrøk) |       |            | Felleskostna | Vask av      | Felleskostna  | Totale felles- | Totale felles- |
|--------------------------|-------|------------|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| Leilighet:               | Areal | kr 115.000 | d sameiebrøk | vinduer -    | d likedelt (7 | kostnader -    | kostnader -    |
|                          |       |            | per år       | utvendig 4 * | boenheter) -  | per år         | per kvartal    |
|                          |       |            |              | per år       | per år        |                |                |
| Nr 1                     | 82    | 13.333 %   | 15.333       | 1.360        | kr 20.714     | 37.407         | 9,352          |
| Nr 2                     | 78    | 12.683 %   | 14.585       | 2.380        | kr 20.714     | 37.680         | 9,420          |
| Nr 3                     | 99    | 16.098 %   | 18.513       | 1.020        | kr 20.714     | 40.247         | 10,062         |
| Nr 4                     | 106   | 17.236 %   | 19.821       | 1.360        | kr 20.714     | 41.896         | 10,474         |
| Nr 5                     | 80    | 13.008 %   | 14.959       | 2.380        | kr 20.714     | 38.053         | 9,513          |
| Nr 6                     | 122   | 19.837 %   | 22.813       | 160          | kr 20.714     | 43.687         | 10,922         |
| Nr 7                     | 48    | 7.805 %    | 8.976        | 340          | kr 20.714     | 30.030         | 7,508          |
| Sum                      | 615   | 100.000 %  | 115.000      | 9.000        | 145.000       | 269.000        | 67,250         |



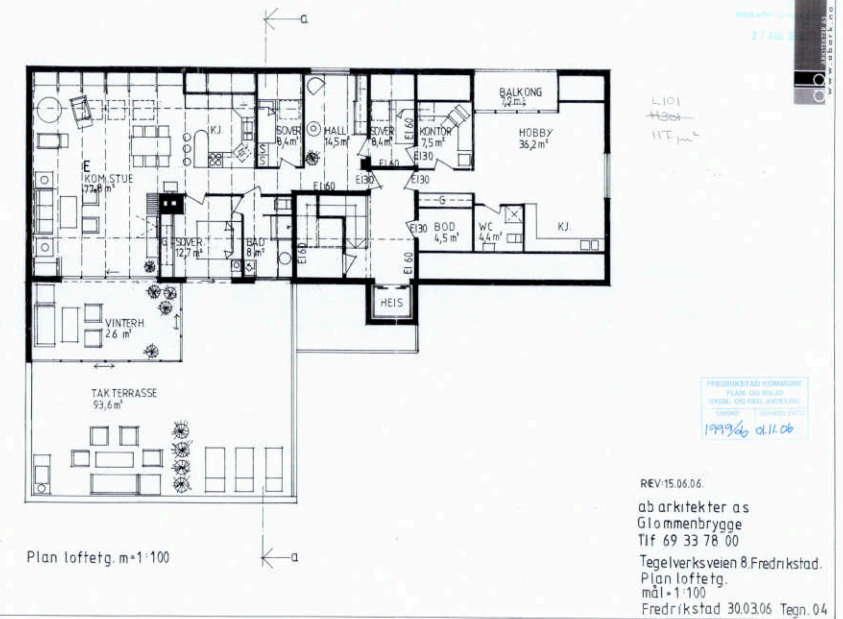
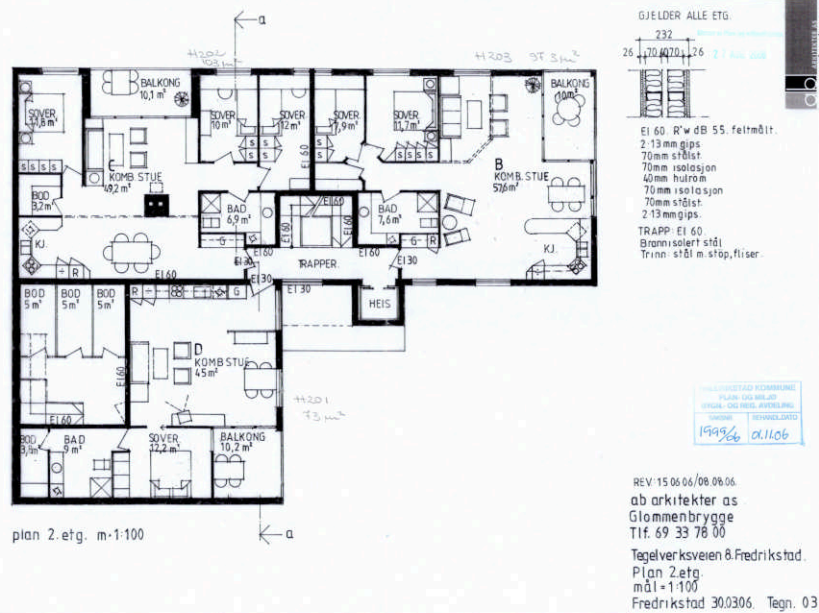














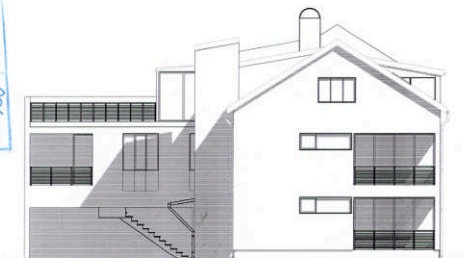
|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| PLAN: OG MÅLSTY<br>BYGN. OG RESE AVDELING |            |
| INNEHOLD                                  | TEKNELOSTY |
| 1999/06                                   | 0.11.06    |

DRØYNE TEIKNINGAR HAR INNEHOLDENDE ELLER BEHØVER TIL ANNETT ENN AVTALT FORMÅL, UTTEN SAMMENHENG MED ARBEIDSTETTER AS

TEGLVERKSVEIEN 8  
FREDRIKSTAD  
STADEN - OG REG. ANDELING  
FASADEN 3  
1999/06 d. 11.06



FASADE 3



FASADE 4

## TEGLVERKSVEIEN 8 FREDRIKSTAD

DATE: 19.10.06  
FILE NO.: 2006-013  
PROJECT NO.: 2006-013  
LAKSNER AS  
TEGLVERKSVEIEN 8  
FREDRIKSTAD  
STADEN - OG REG. ANDELING  
FASADEN 3  
1999/06 d. 11.06  
2.0.01.1.2006  
REV.:  
FASADE 3 OG 4

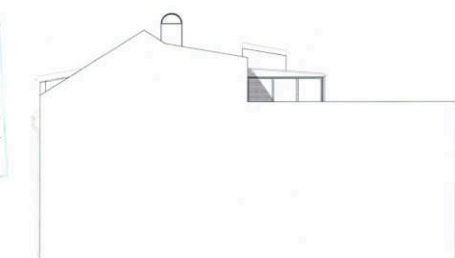
LAKSNER AS PÅR-EGNINGSSYSTEM

DRØYNE TEIKNINGAR HAR INNEHOLDENDE ELLER BEHØVER TIL ANNETT ENN AVTALT FORMÅL, UTTEN SAMMENHENG MED ARBEIDSTETTER AS

TEGLVERKSVEIEN 8  
FREDRIKSTAD  
STADEN - OG REG. ANDELING  
FASADEN 1  
1999/06 d. 11.06



FASADE 1



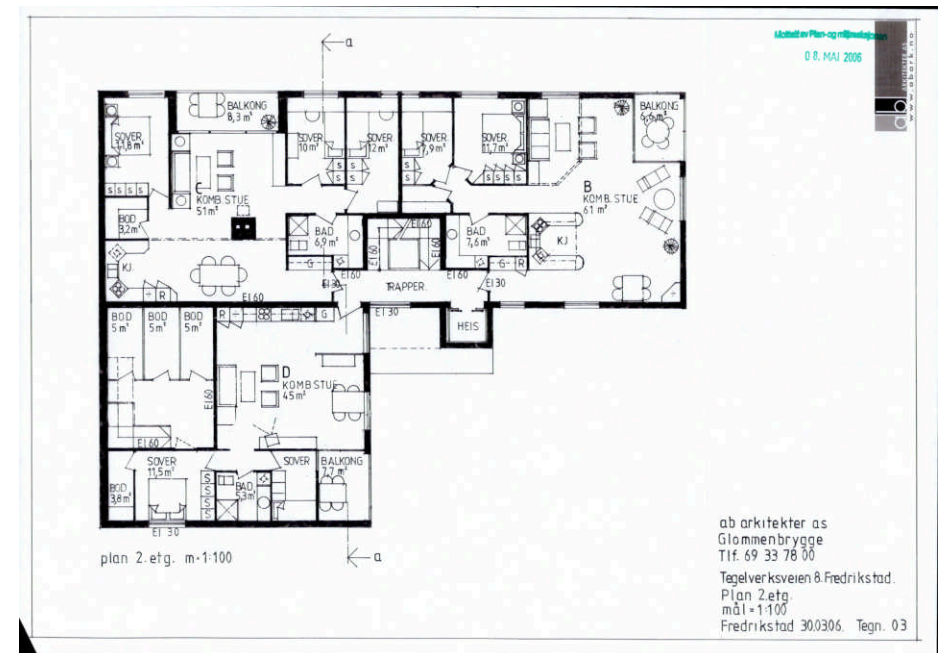
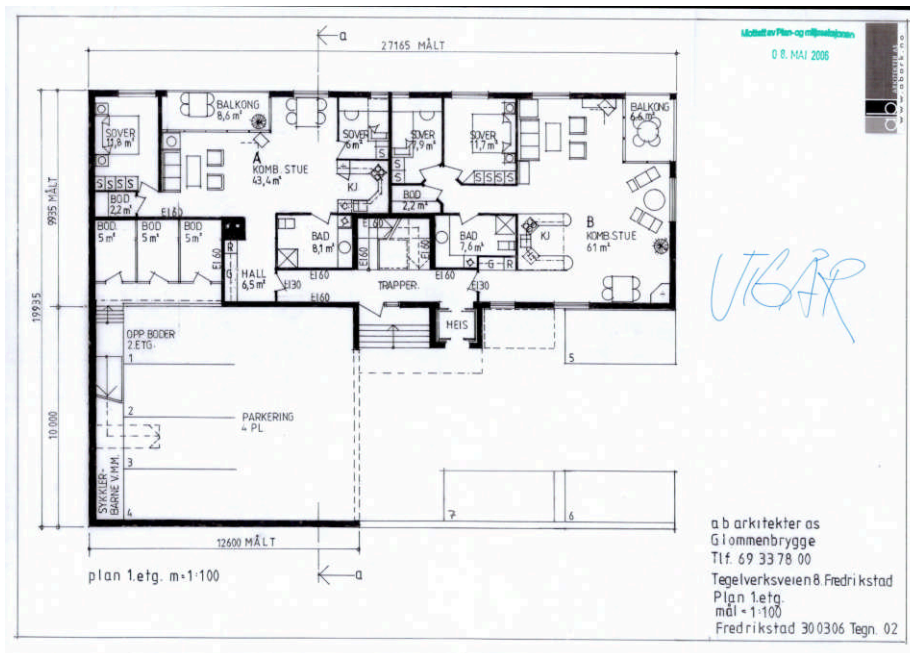
FASADE 2

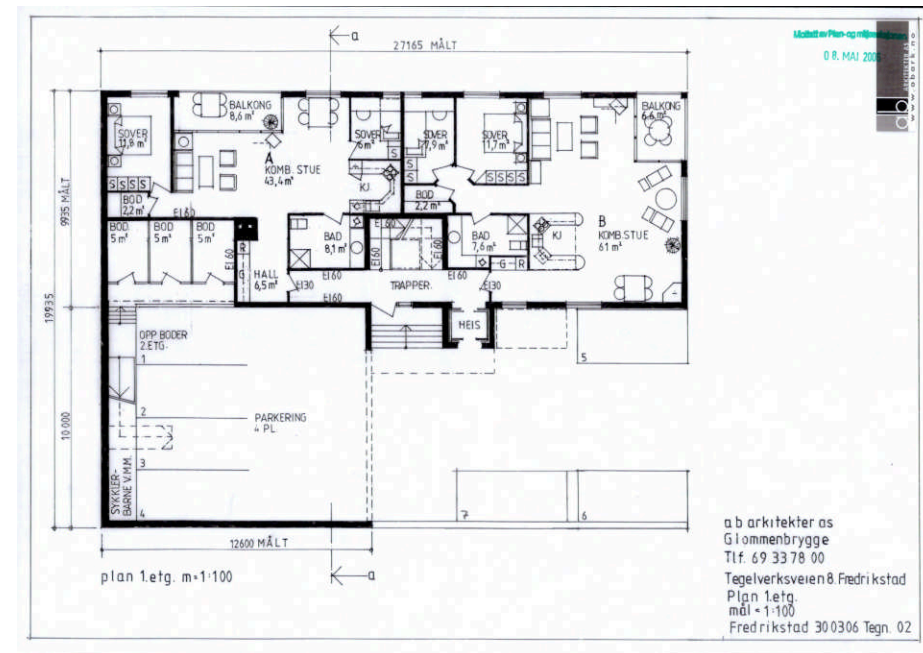
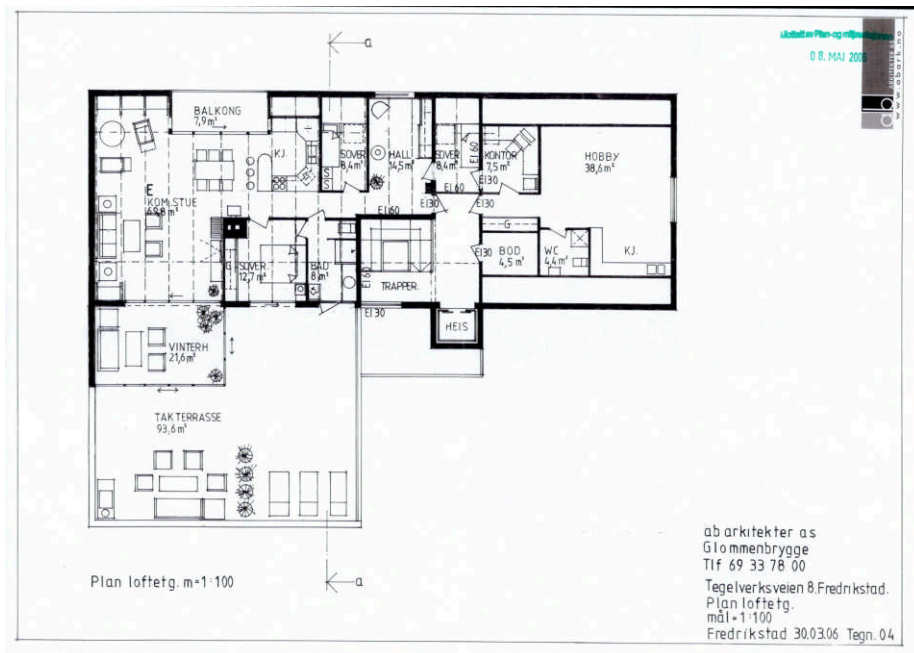
## TEGLVERKSVEIEN 8 FREDRIKSTAD

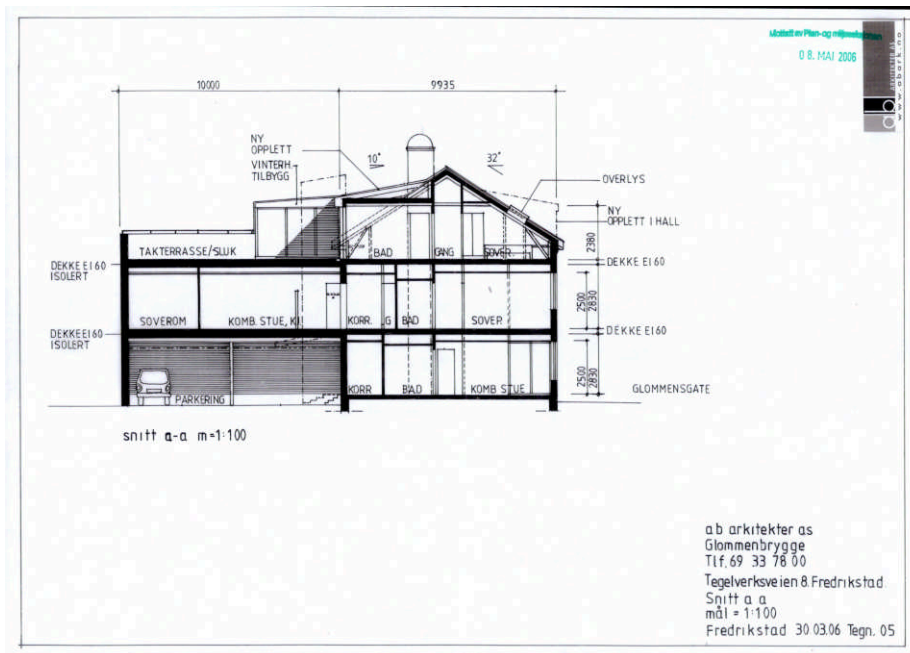
DATE: 19.10.06  
FILE NO.: 2006-013  
PROJECT NO.: 2006-013  
LAKSNER AS  
TEGLVERKSVEIEN 8  
FREDRIKSTAD  
STADEN - OG REG. ANDELING  
FASADEN 1  
1999/06 d. 11.06  
2.0.01.1.2006  
REV.:  
FASADE 1 OG 2

LAKSNER AS PÅR-EGNINGSSYSTEM

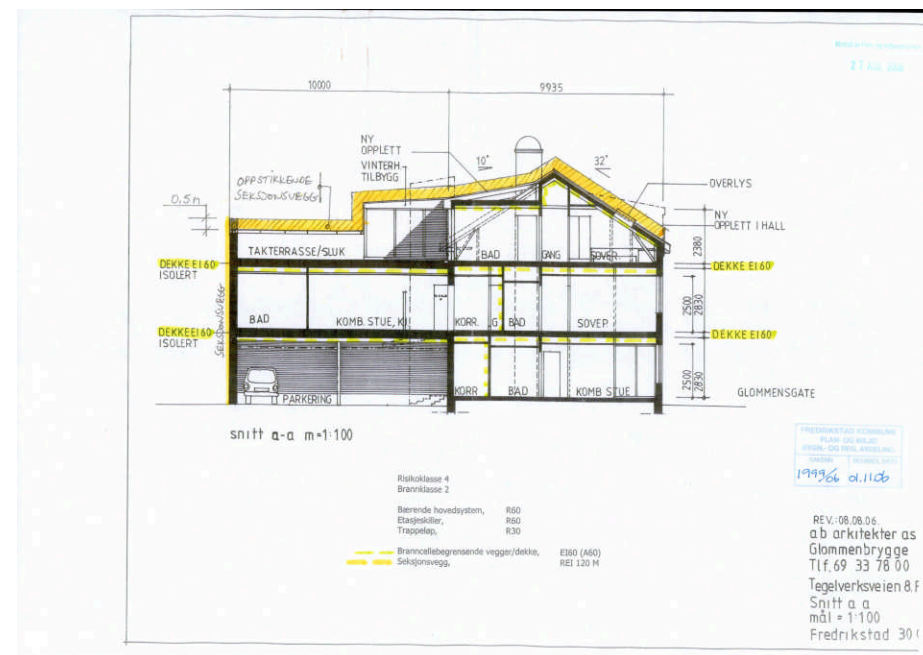
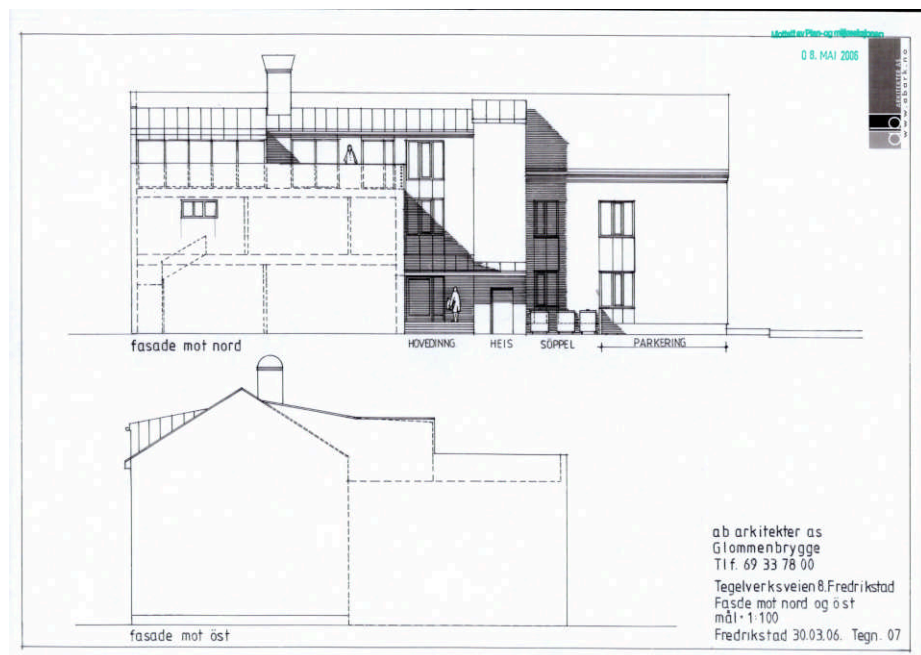


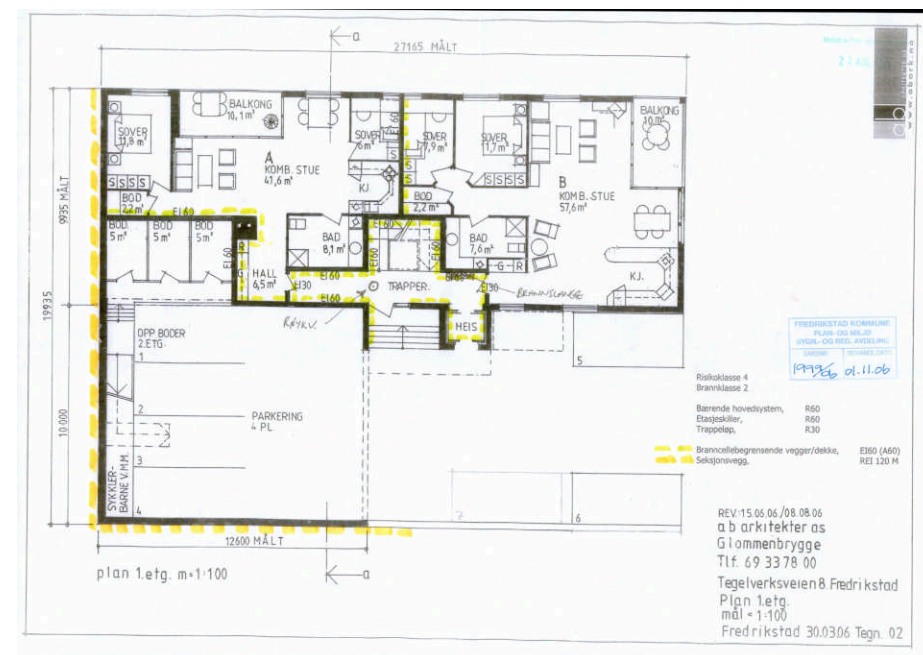
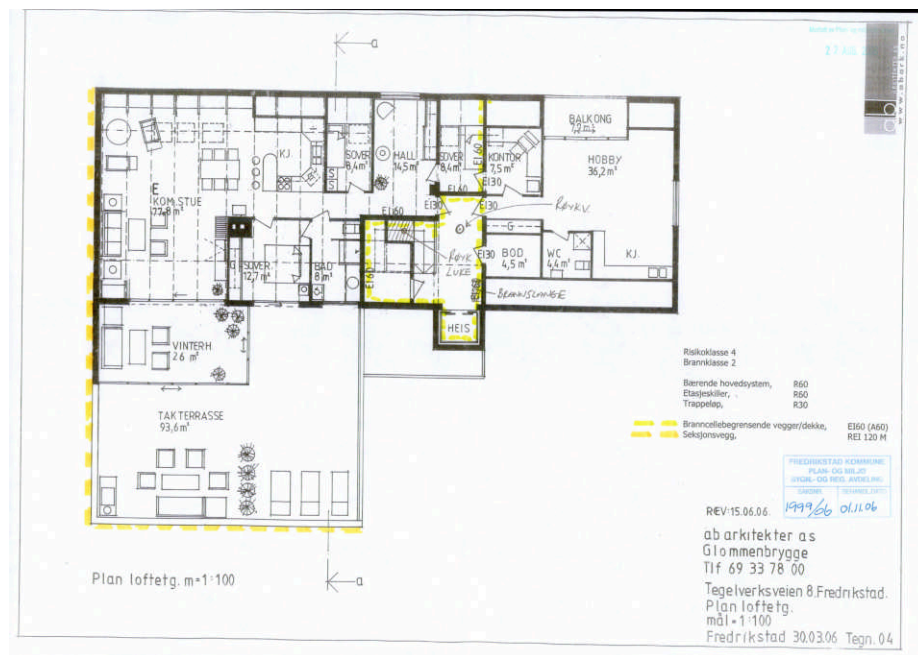


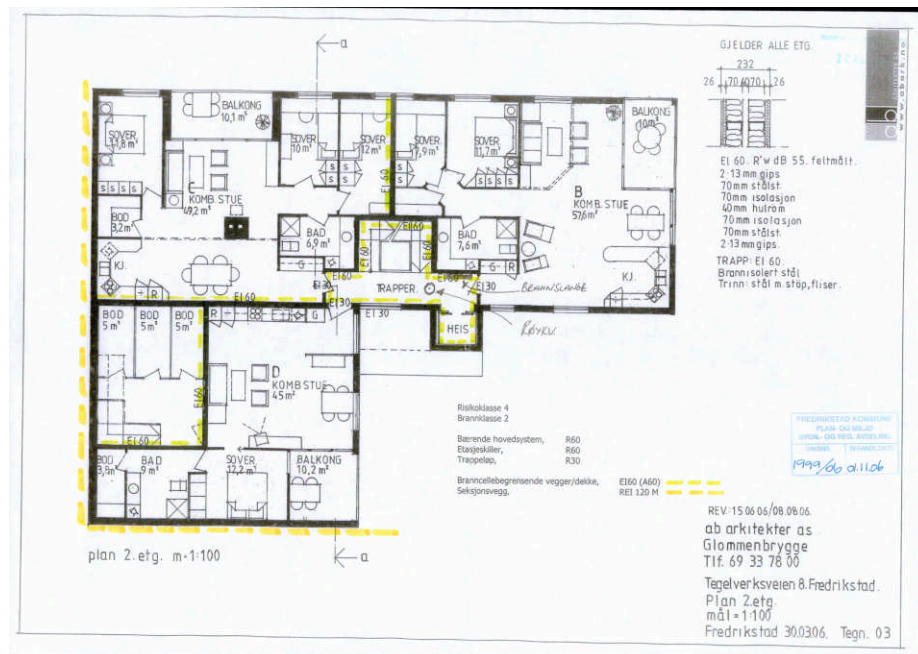












ab arkitekter as

Krakerøyveien 2  
1670 KRAKERØY

Deres referanse

Vår referanse  
2006/5668-25-33273/2011-TRBM

Klassering  
300/1255

Dato  
15.03.2011

**Ferdigattest**  
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

**Delegert vedtak**

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.  
379/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 08.03.2011 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Teglewerksveien 8  
Gnr. 300 Bnr. 1255

Arbeidets art: Bruksendring/ombygging.

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen  
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen  
overingeniør

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

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



## Ferdigmelding

|                  |      |
|------------------|------|
| Kommunens saknr. | Side |
|                  | av   |

|                      |                   |      |          |                  |             |          |
|----------------------|-------------------|------|----------|------------------|-------------|----------|
| Gjelder              | Gnr.              | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.      | Bygningsnr. | Bolignr. |
| Eiendom/<br>byggsted | 300               | 1255 |          |                  |             |          |
| Adresse              | TEGLEVERKSVEIEN 8 |      | Postnr.  | 1610 FREDRIKSTAD |             |          |

|                                                                   |                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Det anmodes om                                                    |                          |
| <input type="checkbox"/> MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE              | (søknadspliktig arbeid)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> FERDIGATTEST                  | (søknadspliktig arbeid)  |
| <input type="checkbox"/> ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING | (meldingspliktig arbeid) |

|                                                                                                                   |                                                            |                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?                                                               |                                                            |                                                |
| <input type="checkbox"/> Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest                                |                                                            |                                                |
| <input type="checkbox"/> Deler av tiltaket                                                                        |                                                            |                                                |
| Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for                                    |                                                            |                                                |
| Gjenstående arbeider                                                                                              |                                                            |                                                |
| Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser | Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse | Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse |
|                                                                                                                   |                                                            |                                                |
|                                                                                                                   |                                                            |                                                |
|                                                                                                                   |                                                            |                                                |
|                                                                                                                   |                                                            |                                                |
|                                                                                                                   |                                                            |                                                |
| Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:                                                                      |                                                            |                                                |

|                                                                                    |                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Energiforsyning                                                                    |                                                  |
| Oppvarming                                                                         | Energikilde                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)       | <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet |
| <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) | <input type="checkbox"/> Varmepumpe              |
| <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)                | <input type="checkbox"/> Gass                    |
|                                                                                    | <input type="checkbox"/> Fjernvarme              |
|                                                                                    | <input type="checkbox"/> Annen                   |
|                                                                                    | <input type="checkbox"/> Ikke relevant           |

|                                                                     |        |               |                                     |
|---------------------------------------------------------------------|--------|---------------|-------------------------------------|
| Vedlegg (gjelder kun søknad)                                        |        |               |                                     |
| Beskrivelse av vedlegg                                              | Gruppe | Nr. fra - til | Ikke relevant                       |
| Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse     | D      | -             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse | E      | -             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kontrollklæringer                                                   | G      | 1 - 2         | <input type="checkbox"/>            |
| Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter                       | I      | -             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Andre vedlegg                                                       | J      | -             | <input checked="" type="checkbox"/> |

|                                             |             |
|---------------------------------------------|-------------|
| Underskrift                                 |             |
| Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver |             |
| Foretak / Tiltakshaver                      |             |
| AB ARKITEKTER AS                            |             |
| Dato                                        | Underskrift |
| 03.03.11                                    |             |
| Gjentas med blokkstaver                     |             |
| ALFREDO SKYRUD                              |             |
| © NBR nr. 5187 Juli 2003                    |             |

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE |              |
| KEMALIN ANKIVET     |              |
| SAKSJON             | 2016/5868    |
| KASSA               | 28942/2011   |
| SAKSBEH.            | 08 MARS 2011 |
| TRBM                | Side 1 av 1  |
| ARKIVDEL            | K9R-G9N-4    |
| KLASSERING          | 300/1255 L42 |

## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1255/0/0

Eierrepresentant: Sameiet Teglewerksveien 8

Regningsmottaker: Sameiet Teglewerksveien 8

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |                |                  |     |
|------------|------------------|----------------|----------------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom     | Bruksnavn      | TEGLEVERKSVN 8 | Grunnforensing   | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja             | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 300              | Seksjonert     | Ja             | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 1255             | Oppgitt areal  | 538 m2         | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 524,7 m2       |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |                |                  |     |

## ADRESSER

(Antall: 1)

|         |                   |              |           |                      |
|---------|-------------------|--------------|-----------|----------------------|
| Adresse | Teglewerksveien 8 | Tilleggsnavn | Kirkesogn | Fredrikstad Domkirke |
|         | 1610 FREDRIKSTAD  | Grunnkrets   | Valgkrets | Sentrum              |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare                    | Grunnlag           | Enhetspris   | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|-------------------------|--------------------|--------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 1130 RENOVASJON - 660 L | 1,00 660 L         | kr 10 329,00 | 01.01.2026 | 1/1   | 0     | kr 12 911,00       |
| 60 ESkatt Bolig         | 13 300 000,00 0/00 | kr 3,20      | 01.01.2026 | 1/1   | 0     | kr 42 560,00       |
|                         |                    |              |            |       |       | kr 55 471,00       |

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1255/0/5

Eierrepresentant: Pedersen Hans

Regningsmottaker: Pedersen Hans

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |      |                  |     |
|------------|------------------|----------------|------|------------------|-----|
| Type       | Seksjon          | Bruksnavn      |      | Grunnforensing   | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja   | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 300              | Seksjonert     | Nei  | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 1255             | Oppgitt areal  | 0 m2 | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 0 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 5                |                |      |                  |     |

BYGNINGER

(Antall: 2)

| Bygningsnr. | Type                                         | Status                   | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|----------------------------------------------|--------------------------|---------------|-----------------|------------|
| 6251919     | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Igangsettingsstillatelse | Bolig         | Ombygging       | 80         |
| 6251919     | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk              | Bolig         |                 | 97         |

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

| Eier          | Adresse          | Postnr/Sted      | Eierandel | Rolle         |
|---------------|------------------|------------------|-----------|---------------|
| PEDERSEN HANS | TEGLVERKSVEIEN 8 | 1610 FREDRIKSTAD | 1/1       | Hjemmelshaver |

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Akonto vann Kr 521,64

Akonto avløp Kr 999,2

| Vare                      | Grunnlag   | Enhetspris  | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---------------------------|------------|-------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 4270 VANN FASTGEB. BOLIG  | 1,00Boenh. | kr 1 279,00 | 01.01.2026 | 1/1   | 0     | kr 1 471,00        |
| 4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00Boenh. | kr 2 082,00 | 01.01.2026 | 1/1   | 0     | kr 2 394,00        |
| kr 3 865,00               |            |             |            |       |       |                    |

VANNMÅLERE

| Målnummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning               | Avlesningsdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|-----------|--------------|---------------|------------------------------|----------------|------------|---------|------------|
| 70194950  | 100          | 100           | Årsavlesning - Ekstern kilde | 25.10.2024     | 2024       | 28      | 330        |



11.11.2025

Side 1 av 1



Skatteetaten

Dato  
06.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 1255 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Teglverksveien 8, 1610 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 029 806  
Som sekundærbolig: kr 4 119 224

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Miljø og samfunnsutvikling

Megleropplysninger

Laget av Geodataavdelingen, Fredrikstad kommune 15.11.10

### Kartutsnitt fra grunnkartbasen

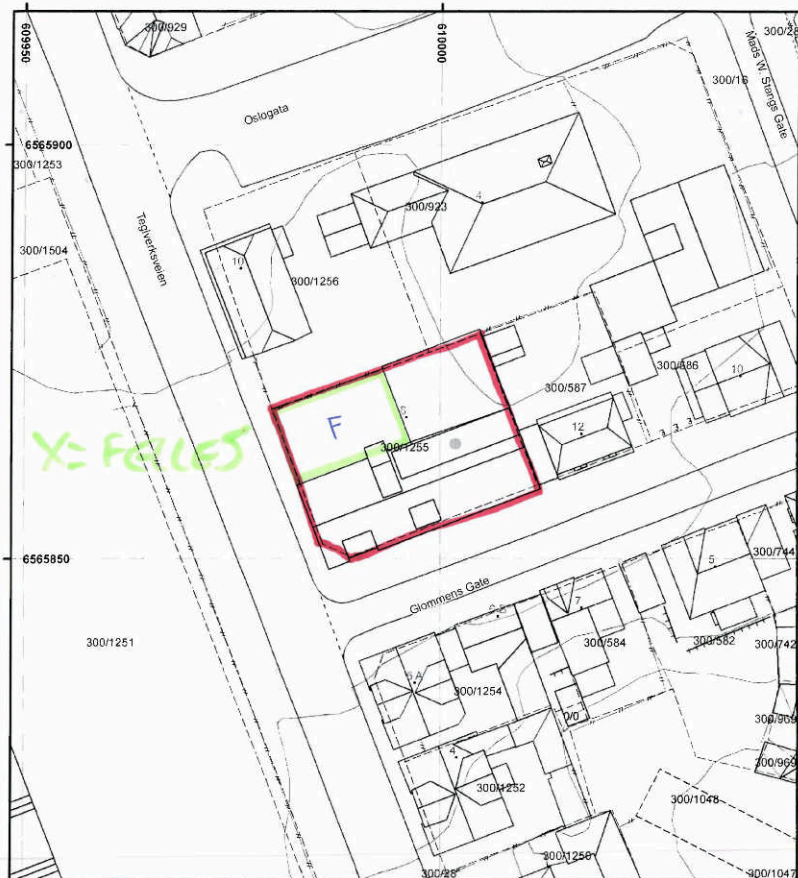
Kartutsnittet er ikke måleholdig. Rutenettet har en avstand på 50 meter

G.nr.: 300 B.nr.: 1255 Fnr.: U.nr.: Snr.:

Gate/ -Veinavn Nr. Bokstav TEGLVERKSVEIEN 8

OBS! Kan ikke benyttes som situasjonskart

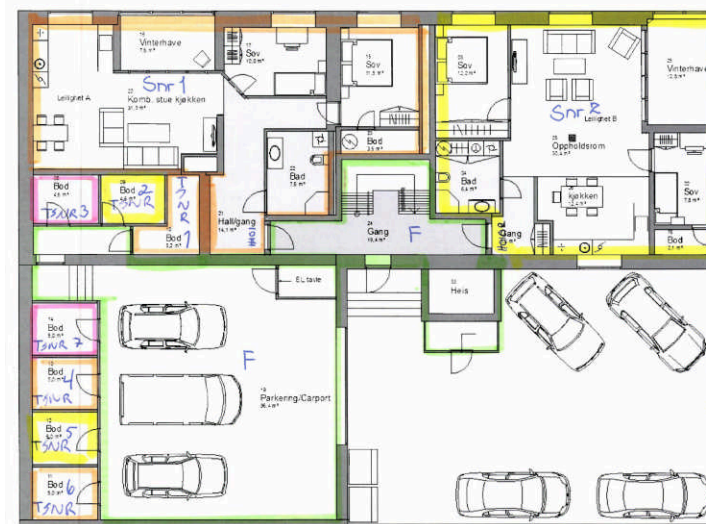
NB! Symbolet ● angir ikke eventuell plassering av leilighet / seksjon i bygget!



VEDLEGG 4

Plan 1.etg

Teglværksveien 8 Gnr 300 Bnr 1255



X=FELLES

X= Leilighet A 82m2  
Uten vinterhave  
SNR 1

X= Leilighet B 78,0 m2  
Uten vinterhave

SNR 2

X=SNR 3

X=SNR 4

X=SNR 5

X=SNR 6

X=SNR 7

VEDLEGG 1



U302662

X = FELLE

Leilighet E  
80 m<sup>2</sup>  
uten vinterhave  
= SNR 5

Leilighet D  
106 m<sup>2</sup>  
uten vinterhave  
= SNR 4

Leilighet C  
99 m<sup>2</sup>  
uten vinterhave  
= SNR 3



Plan 2. etg.

Teglerverksein 8, Gnr 300 Bnr 1255

Teglerverksein 8, Gnr 300 Bnr 1255

Plan 3. etg.



Hybel G 48 m<sup>2</sup>  
uten balkong = SNR 7

Leilighet F 122 m<sup>2</sup>  
uten vinterhave  
uten balkong = SNR 6

Total BRA inkl.  
vinterhave og  
balkong = 237 m<sup>2</sup>

= FELLE

U302663



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**  
**Fredrikstad brannvesen**

**Megleropplysninger**

Fredrikstad, 08.10.2025

**Til informasjon!**

Eiendom: 300/1255/0/5 Teglewerksveien 8

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*  
Fredrikstad Brannvesen  
Avdeling Boligtilsyn  
Telefon: 489 50 966

|                        |                  |                                    |
|------------------------|------------------|------------------------------------|
| Fredrikstad Brannvesen | Besøksadresse:   | Telefon: 489 50 966                |
| St. Crixo gate 17,     | Tomteveien 30    |                                    |
| 1617 Fredrikstad       | 1618 Fredrikstad | Mail: feier@fredrikstad.kommune.no |



Eiendomsstatus, ordre 8793193

**Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:**

|                       |                                     |        |        |
|-----------------------|-------------------------------------|--------|--------|
| Gnr: 300              | Bnr: 1255                           | Fnr: 0 | Snr: 5 |
| Adresse:              | Teglewerksveien 8, 1610 FREDRIKSTAD |        |        |
| Areal matrikkelenhet: | 524.7 m <sup>2</sup>                |        |        |

**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:**

|                                                                                                                     |                               |                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan:</b><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a> | <b>Vedtatt:</b><br>15.06.2023 | <b>Formål/hensynssone:</b><br>1001 - Bebyggelse og anlegg<br><b>Hensynssoner:</b><br>320 - Flomfare<br>570 - Hensyn kulturmiljø |
| <b>Reguleringsplaner:</b><br>120 Holmenområdet                                                                      | <b>Vedtatt:</b><br>21.05.1979 | <b>Formål:</b><br>922 - Forretning/Industri<br><b>Hensynssoner:</b>                                                             |
| <b>Plandokumenter reguleringsplan:</b><br><a href="#">Regbest120_120.pdf</a>                                        |                               |                                                                                                                                 |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten**

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

**Usikre grenser:**

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 06.10.2025



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

Eiendomsrapport for 300 / 1255 / 0 / 5

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 brenselstanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. oktober 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 300 Bruksnr.: 1255 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 5  
Adresse: Teglverksveien 8, 1610 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.</p> |



## Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/1255/0/5

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 0.0              |
| Etablert dato  | 24.01.2011 | Historisk oppgitt areal | 0.0              |
| Oppdatert dato | 22.09.2025 | Historisk arealkilde    | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 0                |
| Kommunenummer  | 3107       | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD      |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn          | Pers.nr/org.nr. | Rolle             | Status     | Adresse | Andel |
|---------------|-----------------|-------------------|------------|---------|-------|
| HANS PEDERSEN |                 | 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  | 13.12.2010      | 20.01.2011    | Jnr 46/10     |            |

## Grunnforurensning registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|--------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------|
|              |                |                 |           |                      |

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|----------|-----|-----------|---------------|------------------|
|          |     |           |               |                  |

## Krav om jordskifte

| Jordskiftreferanse | Ført dato |
|--------------------|-----------|
|                    |           |

## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|----------------------|-----------|
|                      |           |

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|----------------|---------|-----------|
|                |         |           |

## Teiger

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

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type                                               | Status           |
|------------|-----|----------------------------------------------------|------------------|
| 6251919    | 0   | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |

## Bygning 6251919: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering  | BRA Bolig       | 663.0                    |
| Antall boenheter | 7                        | BRA Annet       | 0.0                      |
| Antall etasjer   | 3                        | BRA Totalt      | 663.0                    |
| Avlep            |                          | Har heis        | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

## Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus       | Dato       | Registrert dato |
|----------------------|------------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk     |            | 15.03.1904      |
| RA - Rammetillatelse | 15.01.2007 | 02.03.2007      |

## Bruksenheter

| Type      | Leilighetsnr. | BRA  | Rom | Bad | Kjøkken     |
|-----------|---------------|------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0203         | 97.0 | 3   | 1   | 1 - Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01    | 2         | 273.0     | 0.0       | 273.0      | 0.0        |
| H02    | 3         | 273.0     | 0.0       | 273.0      | 0.0        |
| H03    | 2         | 117.0     | 0.0       | 117.0      | 0.0        |

#### Bygningsendringer

| Bygningsendring | Endringskode  | Status                       | Oppdateringsdato |
|-----------------|---------------|------------------------------|------------------|
| 6251919-1       | O - Ombygging | IG - Igangsettingstillatelse | 01.01.2024       |

#### Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| H01    | 2         | 160.0     | 0.0       | 160.0      | 0.0       | 0.0       | 0.0        |
| H02    | 3         | 285.0     | 0.0       | 285.0      | 0.0       | 0.0       | 0.0        |
| H03    | 2         | 170.0     | 0.0       | 170.0      | 0.0       | 0.0       | 0.0        |

#### Stater for bygningsendring

| Status                       | Dato | Registrert dato |
|------------------------------|------|-----------------|
| IG - Igangsettingstillatelse |      | 27.02.2007      |

#### Adresser

| Vegnavn        | Nummer | Navn | Poststed         |
|----------------|--------|------|------------------|
| Teglverksveien | 8      |      | 1610 FREDRIKSTAD |

## Arealplaner under arbeid



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Teglverksveien 8, 1610 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/1255/0/5

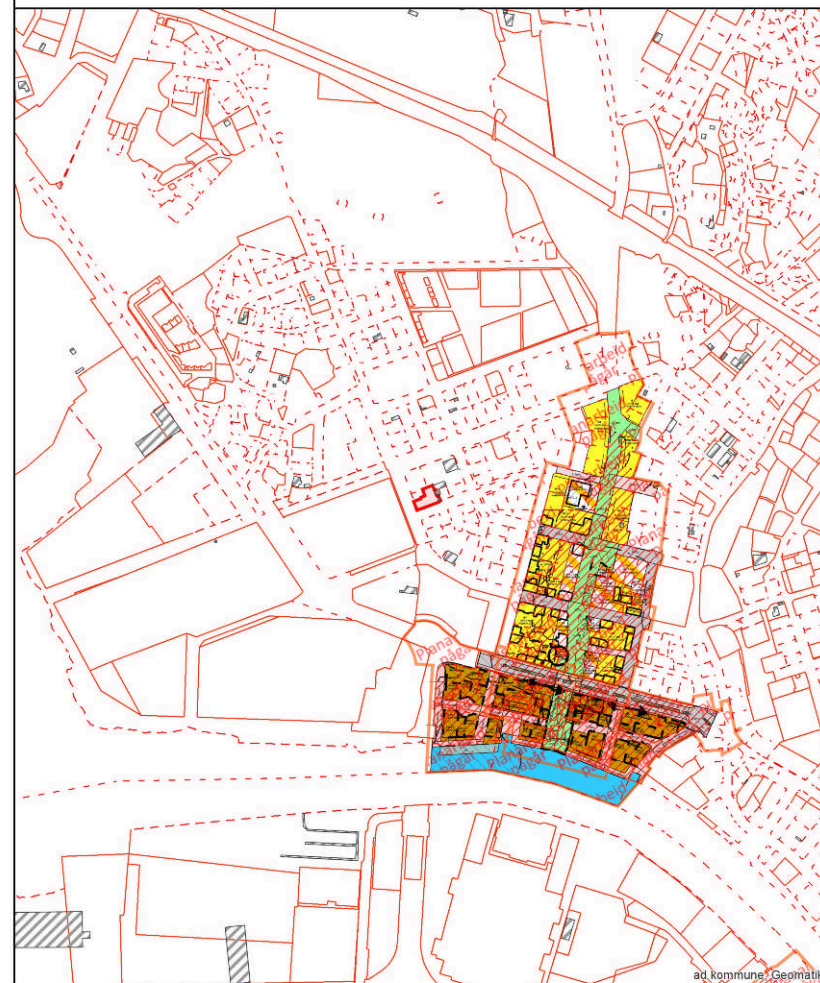
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-10-06



Planident:  
Plannavn:

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

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









## Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Teglverksveien 8, 1610 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/1255/0/5

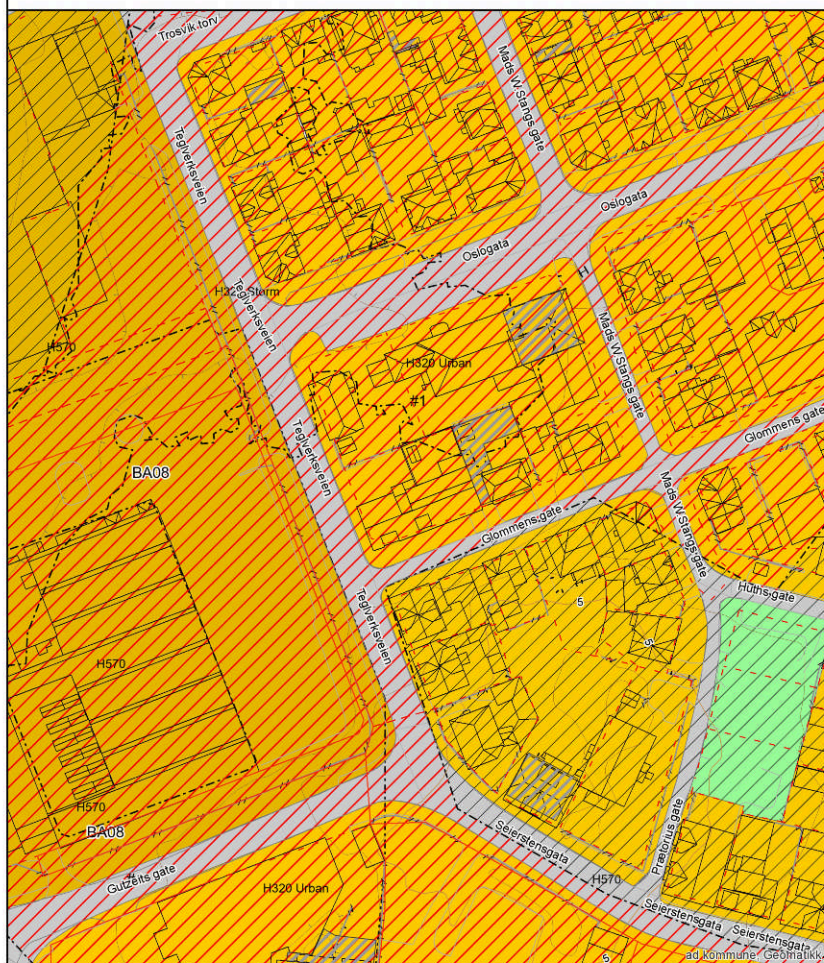
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-10-06



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

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

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



## Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Teglverksveien 8, 1610 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/1255/0/5

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-10-06



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







Plan nr.: 120

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLMENOMRÅDET, FREDRIKSTAD KOMMUNE.**

**Generelle bestemmelser.**

- § 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i mål 1:1000 datert Fredrikstad reguleringsvesen 8. juni 1978.
- § 2. Bebyggelsen skal nyttes vesentlig til boliger der reguleringsplanen ikke angir andre formål, og kan for øvrig etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle tillates nytt til andre formål, som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne og strøkets særegne karakter. Bruksendringer skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 3. I deler av kvartal 21 forutsettes 1. etasje mot tilliggende gate, brukt til forretningsformål.
- § 4. Skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantninger, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Bygningsrådet skal godkjenne utførelse og høyder.
- § 5. Alle bygninger som oppføres skal i form, dimensjon og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.
- § 6. Bygningsrådet kan dispensere fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, om minste avstand til nabogrense og annen bebyggelse under forutsetning av at dispensasjon er anbefalt av brannvesenet.
- § 7. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor bygningsloven og Fredrikstad kommunale vedtekter.

**Tilleggsbestemmelser for spesialområdene.**

- § 8. Tilleggsbestemmelsene gjelder for de to områder som er avgrenset som spesialområder på reguleringsplan.
- § 9. Formålet med spesialområdene er å sikre at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles, og at man tar vare på de bygningsmessige kvaliteter som finnes i området.
- § 10. Bygningsrådet kan nekte riving av bygning som ansees å være av betydning for miljøet og planens gjennomføring.
- § 11. Bygninger som har spesielt verneverdige kvaliteter skal ved istandsetting, ominnredning og påbygging, opprettholde sin opprinnelige karakter eller søkes tilbakeført til sitt tidligere utseende med hensyn til dimensjon, materialbruk, takform, fasader, vindusutforming og farger.
- § 12. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor bygningsloven og Fredrikstad kommunale vedtekter.

Stadfestet: 21. Mai 1979. Fylkesmannen i Østfold.

## Reguleringsplan



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Teglverksveien 8, 1610 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/1255/0/5

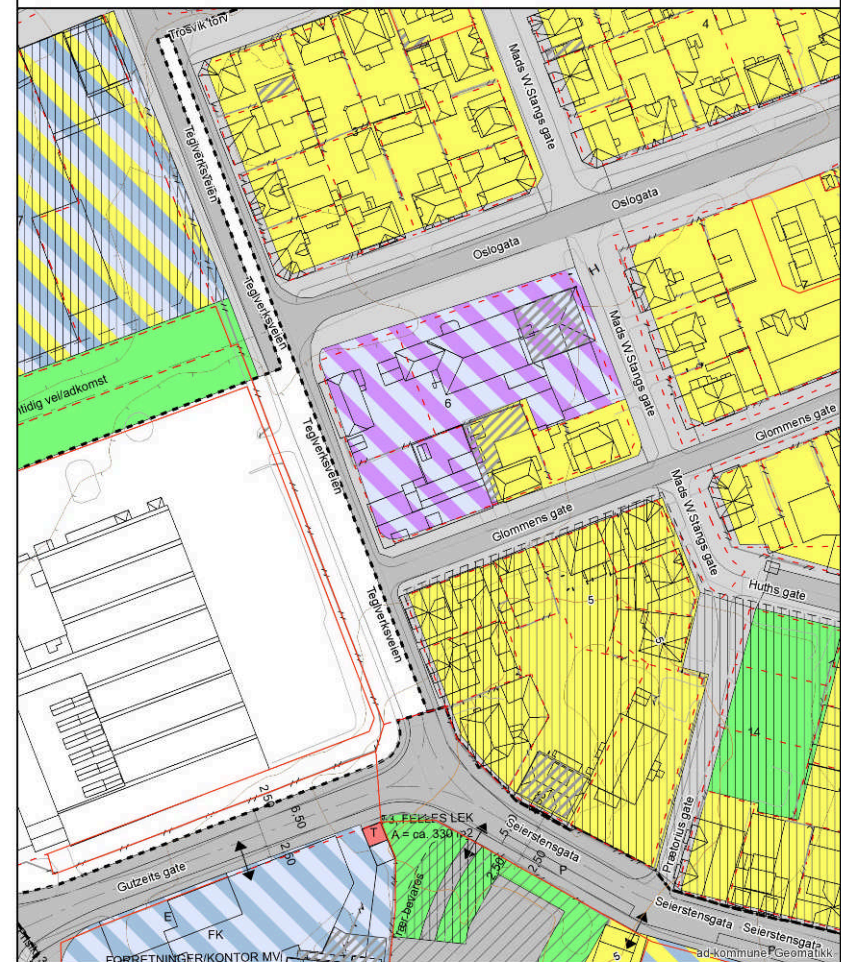
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-10-06



Planident: 120  
Ikrafttredelsesdato: 21.5.1979  
Plannavn: Holmenområdet

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.

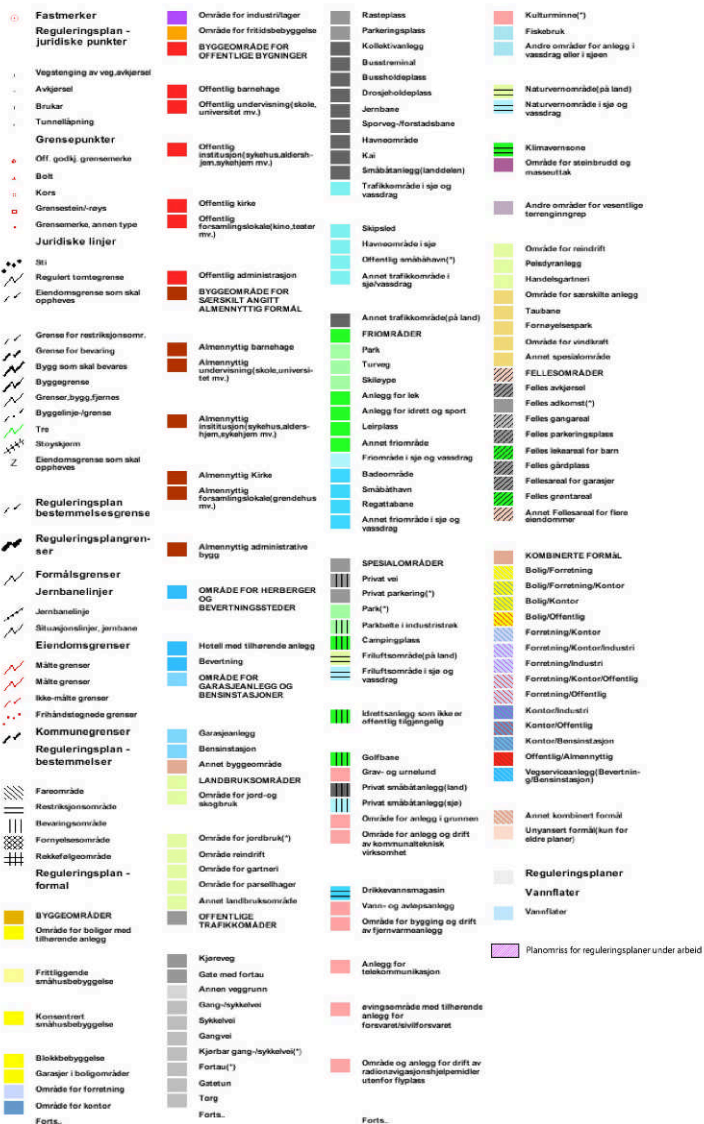








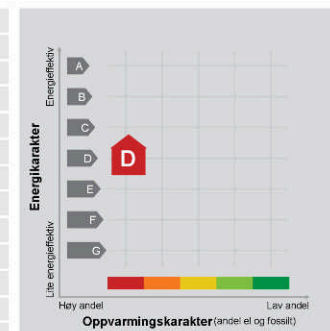
## Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



## ENERGIATTEST



|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Teglværksveien 8        |
| Postnummer        | 1610                    |
| Sted              | FREDRIKSTAD             |
| Kommunenavn       | Fredrikstad             |
| Gårdsnummer       | 300                     |
| Bruksnummer       | 1255                    |
| Seksjonsnummer    | 5                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningnummer     | 6251919                 |
| Bruksenhetsnummer | H0203                   |
| Merkenummer       | Energiatest-2025-189831 |
| Dato              | 13.11.2025              |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Bruken har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere urbryter på motorvarmer

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

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Bygningskategori:        | Boligblokker |
| Bygningstype:            | Leilighet    |
| Byggeår                  | 2011         |
| Bygningsmateriale:       | Betong       |
| BRA:                     | 92           |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1            |
| Detaljert vegger:        | Nei          |
| Detaljert vindu:         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk         |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Ellers kan energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg



**Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak utendørs**

**Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak på elektriske anlegg**

**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

# Nabolagsprofil

Teglverksveien 8 - Nabolaget Holmen - vurdert av 69 lokalkjente

**Nabolaget spesielt anbefalt for**

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



**Offentlig transport**

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| N.T.P.<br>Totalt 12 ulike linjer                   | 3 min<br>0.2 km |
| Værste fergeleie<br>Linje 805                      | 9 min<br>0.8 km |
| Sentrum fergeleie<br>Linje 805                     | 9 min<br>0.8 km |
| Fredrikstad bussterminal<br>Totalt 29 ulike linjer | 12 min<br>1 km  |
| Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20            | 23 min<br>2 km  |

**Skoler**

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Trara skole (1-7 kl.)<br>365 elever, 21 klasser              | 10 min<br>0.9 km |
| Trosvik skole (1-7 kl.)<br>507 elever, 27 klasser            | 15 min<br>1.3 km |
| Cicignon skole (1-10 kl.)<br>434 elever, 24 klasser          | 6 min<br>2.2 km  |
| Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)<br>180 elever, 6 klasser     | 8 min<br>0.7 km  |
| Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.)<br>484 elever, 30 klasser | 4 min<br>2.3 km  |
| WANG Toppidrett Fredrikstad<br>180 elever, 6 klasser         | 11 min<br>0.9 km |
| Frederik II videregående skole<br>1277 elever                | 12 min<br>1 km   |



**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 77/100

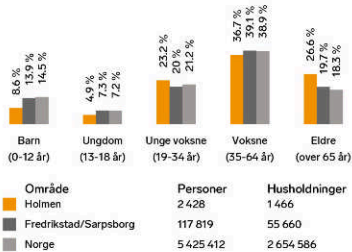


**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 67/100



**Naboskapet**  
Høflige 60/100

**Aldersfordeling**



**Barnehager**

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| St.Hansfjellet barnehage (1-5 år)<br>27 barn | 8 min<br>0.6 km  |
| Kråkeby barnehage (1-5 år)<br>90 barn        | 12 min<br>1 km   |
| Trosvik Doremi barnehage (0-5 år)<br>82 barn | 14 min<br>1.2 km |

**Dagligvare**

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Fjeldberg<br>Post i butikk, PostNord | 6 min<br>0.5 km |
| Kiwi Frydenberg<br>PostNord                    | 7 min<br>0.7 km |



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

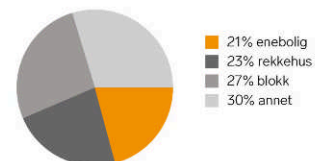
1. Egen bil
2. Gående

- Kollektivtilbud**  
Veldig bra 80/100
- Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 79/100
- Trafikk**  
Lite trafikk 76/100

## Sport

- Fjellberg balløkke** 7 min   
Ballspill 0.6 km
- St.hansfjellet balløkke** 8 min   
Ballspill 0.7 km
- Friskis & Svette Fredrikstad** 5 min
- EVO Fredrikstad** 7 min

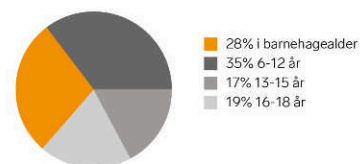
## Boligmasse



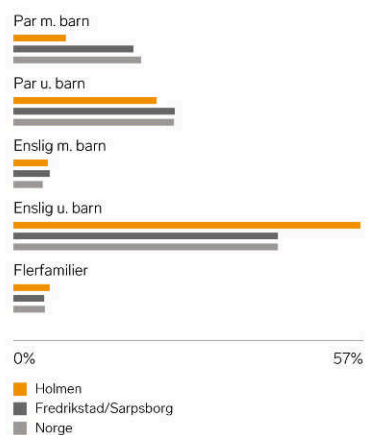
## Varer/Tjenester

- Værstetorvet** 10 min
- Boots apotek Fredrikstad** 7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

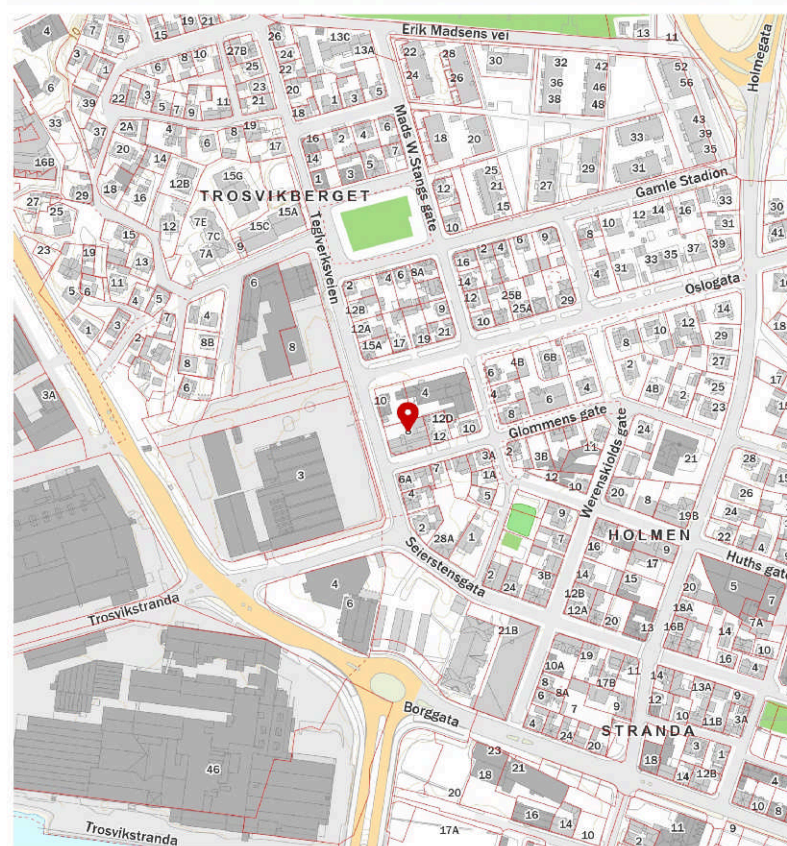
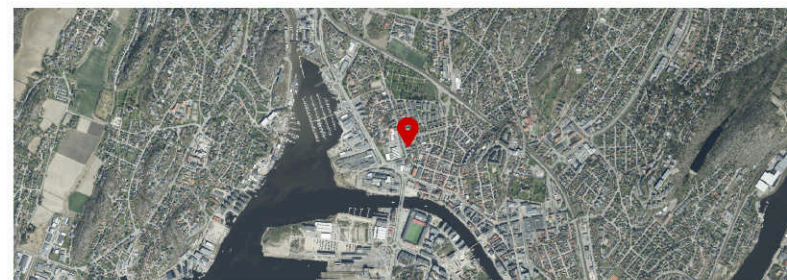


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 28% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 17% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /     -     kl.     .....

Oppdragsnr: 192250113

Adresse:    Teglverksveien 8, 1610 Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 300, Bnr. 1255, Snr. 5, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr.     ....., skriver     .....

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

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

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold     ☐ Annet     .....

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital     ....., Kr     .....

Lån (bank og saksbehandler)     ....., Kr     .....

Til sammen     ....., Kr     .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:     ☐ Kontanter     ☐ Annet     .....

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

NAVN 1:     ....., PERSONNR:     .....

NAVN 2:     ....., PERSONNR:     .....

ADR:     ....., POSTNR/STED:     .....

E-POST 1:     ....., MOBIL 1:     .....

E-POST 2:     ....., MOBIL 2:     .....

STED/DATO/KL:     ....., UNDERSKRIFT:     .....

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

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 09.01.2026 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



## STAVLUND AS

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

