

SELVEIERLEILIGHET MED SOLRIK BALKONG, GARASJE OG HEIS

Evjekaia 2A

PRISANTYDNING
4 900 000





Attraktiv leilighet med god planløsning og solrik balkong,
beliggende i første rekke på brygga i Fredrikstad.

5

Velkommen til Evjekaia 2A

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

28

Om boligen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Evjekaia 2A

Selveierleilighet med solrik balkong, garasje og heis. Utmerket utsikt!

Attraktiv leilighet med god planløsning og solrik balkong, beliggende i første rekke på brygga i Fredrikstad. Her bor du midt i byen, samtidig med passe avstand fra sentrums kulturliv - her er det forholdsvis stille mens byens restauranter og tilbud ligger kun en kort gangavstand unna. Leiligheten, som er orientert mot elven, inneholder bla 2 soverom, halvåpent kjøkken med spiseplass og romslig stue. Parkeringsplass i kjeller med heidadkomst.

Kort gangavstand Torvbyen og Værstetorvet på Kråkerøysiden. Fergeforbindelse til Gressvik, Kråkerøy og Gamlebyen. Fantastisk utsikt til elven, sentrum og Kråkerøy/Værste med ny og historisk bebyggelse.

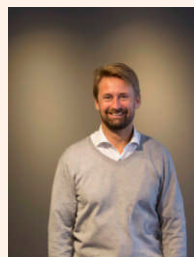


Evjekaia 2A

Prisantydning	4 900 000
Fellesgjeld	0
Totalpris	5 023 590
Omkostninger	123 590
Fellesutgifter	2 373 pr. mnd.
Bruksareal	83 m²
BRA-i	75 m²
BRA-e	8 m²
TBA	5 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 507 m²
Byggeår	1995

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad

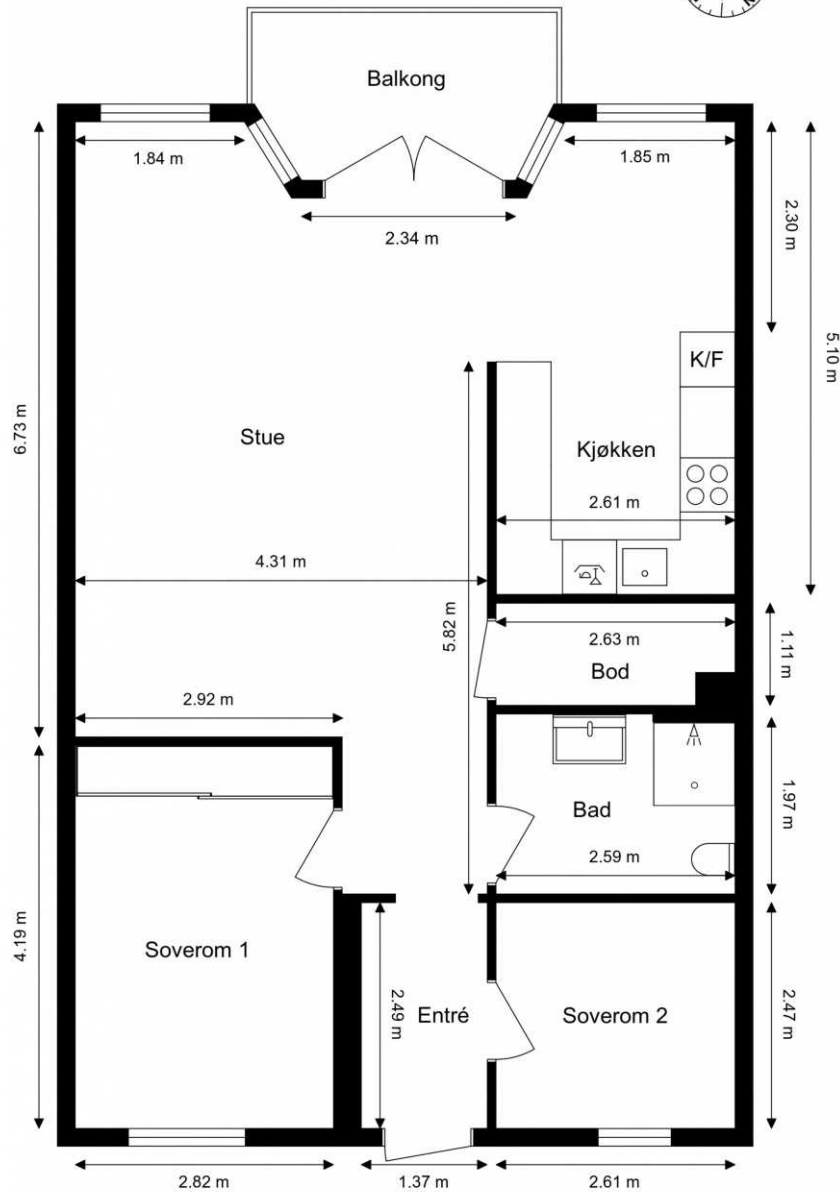


An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING

Evjekaia 2A, 1608 FREDRIKSTAD

Leilighet. - 2. etg.



Innhold

Entré, bad, bod, stue, kjøkken og to soverom. Utvendig bod samt bod i kjeller.

I tillegg disponerer seksjonen andel av felles rom og felles terrasse.

83 m²

Standard

Leiligheten er pusset opp noe de senere år.

Gulver er belagt med parkett. Veggflater belagt med tapeter, samt vegger i malte, slette flater. Himlinger i malt betong. Profilerte innerdører.









Kjøkken

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål. Ett-greps armatur. Fliser og plater av laminat på vegg mellom benkeplate og overskap. Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr. Innredning er slitt.









Bad

Baderom fra byggeår. I følge opplysninger fra eier ble det lagt nye fliser i dusjsonen i 2014. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling i malt betong. Vegghengt servantinnredning med slette fronter. Servant med ett-greps armatur. Speil med belysning over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Gulvstående toalett.



















Beliggenhet

Dette er Elvepromenaden, enten der den ender, eller der den begynner - ved Evjekaia vest i sentrum. Herfra kan du ta deg en fin spasertur langs elven forbi restauranter og torg helt frem Tollboden/Cicignon eller over til Kråkerøy me Værtetorget kjøpesenter med mathall og diverse tilbud.

Fra torget kan du ta byferga til Gamlebyen, Kråkerøy og Gressvik. Her kan du følge båtenes ferd gjennom byen - og kommer Tall Ships Races tilbake igjen, har du orkesterplass. Herfra er det kort vei til alt hva byen har å by på og kort vei til bymarka, jernbanestasjonen m.m. Leiligheten ligger i 2. etasje med heisadkomst.



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

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 83,0 m²

- BRA-i: 75,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m²

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

Attraktiv leilighet med god planløsning og solrik balkong, beliggende i første rekke på brygga i Fredrikstad. Her bor du midt i byen, samtidig med passe avstand fra sentrums kulturliv - her er det forholdsvis stille mens byens restauranter og tilbud ligger kun en kort gangavstand unna. Leiligheten, som er orientert mot elven, inneholder bla 2 soverom, halvåpent kjøkken med spiseplass og romslig stue.

Parkeringsplass i kjeller med heisadkomst. Kort gangavstand Torvbyen og Værstetorvet på Kråkerøysiden. Fergeforbindelse til Gressvik, Kråkerøy og Gamlebyen. Fantastisk utsikt til elven, sentrum og Kråkerøy/Værste med ny og historisk bebyggelse.

Beliggenhet

Dette er Elvepromenaden, enten der den ender, eller der den begynner - ved Evjekaia vest i sentrum. Herfra kan du ta deg en fin spasertur langs elven forbi restauranter og torg helt frem Tollboden/Cicignon eller over til Kråkerøy me Værtetorget kjøpesenter med mathall og diverse tilbud. Fra torget kan du ta byferga til Gamlebyen, Kråkerøy og Gressvik. Her kan du følge båtenes ferd gjennom byen - og kommer Tall Ships Races tilbake igjen, har du orkesterplass. Herfra er det kort vei til alt hva byen har å by på og kort vei til bymarka, jernbanestasjonen m.m. Leiligheten ligger i 2. etasje med heisadkomst.

Innhold

Entré, bad, bod, stue, kjøkken og to soverom. Utvendig bod samt bod i kjeller. I tillegg disponerer seksjonen andel av felles rom og felles terrasse.

Standard

Leiligheten er pusset opp noe de senere år.

Gulver er belagt med parkett. Veggflater belagt med tapeter, samt vegger i malte, slette flater. Himlinger i malt betong. Profilerte innerdører.

Kjøkken

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål. Ett-greps armatur. Fliser og plater av laminat på vegg mellom benkeplate og overskap. Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr. Innredning er slitt.

Bad

Baderom fra byggeår. I følge opplysninger fra eier ble det lagt nye fliser i dusjonen i 2014. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling i malt betong. Vegghengt servantinnredning med slette fronter. Servant med ett-greps armatur. Speil med belysning over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.

Adkomst

Leiligheten ligger i 2. etasje. Felles inngang fra bakkeplan med heisadkomst til 2. etasje. Boligen har egen inngang fra fellesområde i plan 2. Parkeringsplass i kjeller, heisadkomst.

Parkering

Med eiendommen følger parkeringsplass i felles garasjekjeller. Det er klargjort for elbillader. Installasjon må kjøper selv bekoste.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i

egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Våtrom 1: Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, har hatt tilbakeslag i sluk på badet, men feilen satt i hoved rør i kjeller.

Kjeller 5: 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ja, inntrengning av fukt, dette er utbedret i 2025, sameiet styre har dokumenter på det.

Andre opplysninger 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? ja, noe trekk fra yttervegg mot elven når det er veldig kaldt. Ytterdør subber litt.

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.:

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Røropplegg er fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjikt/membran er fra byggeår. Restlevetiden er

usikker. Med bakgrunn i dette kan rommets lekkasjesikkerhet ikke verifiseres. Det er registrert stedvis høydeforskjell mellom flis på vegg i dusjonen. Dette er vurdert til å hovedsakelig være av estetisk betydning. Det er registrert stedvis høydeforskjeller mellom fliser og bomlyd i gulvflis. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning. Dusjgarnityr sitter løst. Etterstrømming anbefales. Med bakgrunn i alder bør behov for tiltak kunne forventes. Til informasjon: Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 26 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm over en avstand på 39 cm. Høydeforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved overgang dusjsone er målt til ca. 2 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig med hensyn til gjeldende krav i teknisk forskrift på oppføringstidspunktet. Det foreligger andre krav til fall/lekkasjesikring i dag. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (bod). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrør er fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Avløpsrør: Avløpsrør er fra byggeår. På bakgrunn av

alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er registrert drypplekkasje fra avløpsrør under oppvaskkum. Tiltak anbefales.

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. I følge opplysninger fra eier er sikkerhetsventil på berederen skiftet i senere tid.

- Innredning: Innredningen har generell slitasje. Det er blant annet registrert svelleskader i benkeplate og enkelte skapfronter.

Øvrige rom:

- Overflater vegger: Det er registrert malingsavskalling og oppsprekking i plateskjøt på vegg i bod.

Etasjeskiller - 2. etg.:

- Skjevhetmåling: Det er registrert noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm i stue. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (soverom 1).

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

- Hovedstoppekran: TG2 er valgt med bakgrunn i alder. Restlevetiden er usikker.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette og anleggets alder anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Dører og vinduer:

- Vinduer: Vinduer er fra byggeår. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

- Dører: Ytterdører er fra byggeår. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Dørbladet til entrédør har noe svelling i nedre del.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Det forelå andre krav til rekkverkshøyde på oppføringstidspunktet.

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

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

Byggemåte

Boligbygg over fire etasjer samt parkeringskjeller. Gulv

av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med fasadestein og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Balkongdør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med treramme, utvendig aluminiumsbeslag og to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet.

Tomt

Denne tomten er festet.
1507,00 kvm.

Festet tomt

Bortfester: Ryen Utstyrforretning,
Festeavgift endret dato:01.06.2024
Festekontraktsdato: 01.06.1994
Festekontrakt start dato: 01.06.1994
Festekontrakt utløpsdato: 01.06.2074
Transportgebyr:

Festeavgift er inkludert i fellesutgifter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse av 12.06.95 foreligger.
Diverse anmerkninger, se dokument vedlagt.

Adgang til utleie

Utleie skal skal meldes skriftlig til styret.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med .

Energikarakter: E - Rød

Energiforbruk foregående år var 12 397 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 900 000,-

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

122 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

5 023 590,- 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. 2 373,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Festeavgift, felles strøm, TV/bredbånd,
vaktmestertjeneste, forsikring, diverse vedlikehold og regnskapsførsel

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

Kommunale avgifter
Kr. 6 903,- for 2025.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 27.11.2025.

Selskapets totale gjeld er kr.
0,- pr. 27.11.2025.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 847 933,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 391 731,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet
Evjekaja Torg Bolig sameie, Orgnr: 996 939 278
Forretningsfører: Overblikk Regnskap
Sameiet består av 18 seksjoner (hvorav 1

næringsseksjon) og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 25/1096.

Næringsseksjonen står for tiden tom. Eier jobber med å leie ut lokalet.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med politenr. SP1433700.9.1.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 762.675,-
Driftskostnader kr. 741.031,-
Årsresultat kr. 22 616,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør ca kr. 700.000,- per 09.12.25.
Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 0,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgave

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Heisen i bygget er over 30 år - det kan komme uforutsette vedlikeholdskostnader grunnet alder.

Regulering
Plan nr 370 - Trosvikstranda. Offentlig friområde og annet kombinert formål.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 11259, tgl. 12.10.1994 - Festekontrakt - vilkår
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5867, tgl. 20.06.1995 - Seksjonering
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75 / 3288

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 medfølger.

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

Etter nærmere avtale.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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 budgivernes 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/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeulingsforetak 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

bygningssakyndig 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 eigedom (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 Roar Larsen, Per Arne Larsen, Morten Gade Larsen, Hans Fredrik Larsen og Lisbeth Larsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Evjekaia 2A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 300, bnr. 1560, snr. 5 i Fredrikstad.
Sameiebrøk: 25/1096.

Vårt oppdragsnummer er 192250170.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester 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.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11,
1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 10.12.2025

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

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Evjekaia 2A
1608 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 300/1560
Seksjonsnr. : 5
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 83 m²

Totalt bruksareal (BRA): 83 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.11.2025

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.

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.11.2025
Referansenummer	15077441
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0170
Hjemmelshaver/selger	Roar Larsen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Roar Larsen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utemperatur	1 °C
Rapportdato	02.12.2025 09:04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Evjekaia 2A
Postnummer/sted	1608 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	300/1560/1508
Seksjonsnr.	5
Tomt	Festet tomt: 1508 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1995		

Byggemåte

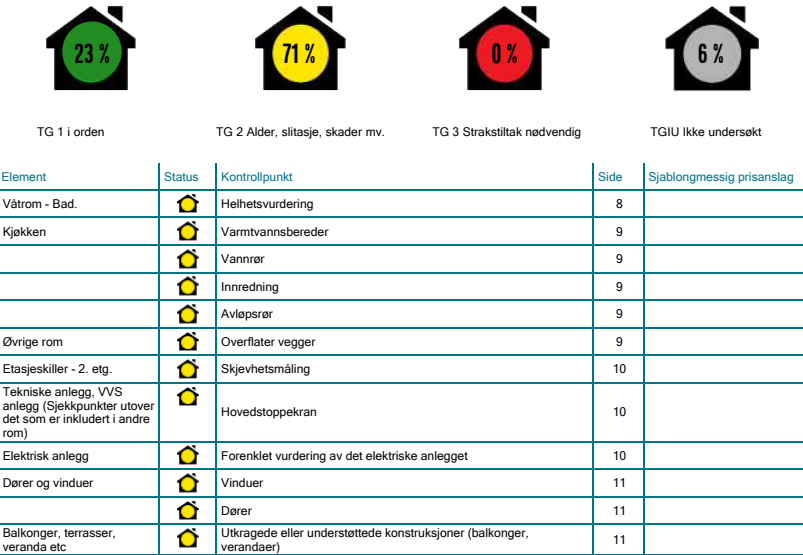
Selveierleilighet tilhørende Sameiet Evjekaia Torg, beliggende i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 18 seksjoner. Felles steinlagt atrium med sittegrupper.

Boligbygg over fire etasjer samt parkeringskjeller. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med fasadestein og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entréder med glassfelt. Balkongder med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med treramme, utvendig aluminiumsbeslag og to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets andre etasje. Adkomst via felles trapperom eller heis. Leiligheten består av entré, bad, bod, stue, kjøkken og to soverom. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en bod med adkomst fra atriet, samt en bod og en biloppstillingsplass i parkeringskjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

- Internt bruksareal (BRA-i):

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

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

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

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

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Leilighet.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etg.	75	5		80	5
	Entré, bad, bod, stue, kjøkken og to soverom.	Bod med utvendig adkomst.			Balkong.
Kjeller.		3		3	
		Bod.			
SUM	75	8		83	5
Total bruksareal: 83 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 71 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod samt vegger mellom boden og øvrig del av leiligheten.

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

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår. I følge opplysninger fra eier ble det lagt nye fliser i dusjsonen i 2014.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt betong.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil med belysning over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Røropplegg er fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Tettesjikt/membran er fra byggeår. Restlevetiden er usikker. Med bakgrunn i dette kan rommets lekkasjesikkerhet ikke verifiseres.

Det er registrert stedvis høydeforskjell mellom flis på vegg i dusjsonen. Dette er vurdert til å hovedsakelig være av estetisk betydning.

Det er registrert stedvise høydeforskjeller mellom fliser og bomlyd i gulvflis. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning.

Dusjgarnityr sitter løst. Etterstramming anbefales.

Med bakgrunn i alder bør behov for tiltak kunne forventes.

Til informasjon:
Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 26 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm over en avstand på 39 cm. Høydeforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved overgang dusjsone er målt til ca. 2 mm.
Dette er vurdert som tilstrekkelig med hensyn til gjeldende krav i teknisk forskrift på opptøringstidspunktet. Det foreligger andre krav til fall/lekkasjesikring i dag.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (bod). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Kjøkken

Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Elt-greps armatur.
Fliser og plater av laminat på vegg mellom benkeplate og overskap.
Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider plassert i benkeskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ventilasjon og avtrekk - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.
TG 2	Varmtvannsbereider	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. I følge opplysninger fra eier er sikkerhetsventil på berederen skiftet i senere tid.
	Vannrør	Vannrør er fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Innredning	Innredningen har generell slitasje. Det er blant annet registrert svelleskader i benkeplate og enkelte skapfronter.
	Avløpsrør	Avløpsrør er fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er registrert drypplekkasje fra avløpsrør under oppvaskkum. Tiltak anbefales.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Veggflater belagt med tapeter, samt vegger i malte, slette flater.
Himlinger i malt betong.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

	Overflater gulv	Gulvflater har generell slitasje.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert malingsavskalling og oppsprekking i plateskjøt på vegg i bod.

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av 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 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm i stue. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (soverom 1).
------	-----------------	---

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

Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider plassert i kjøkken.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i bod.

TG 2	Hovedstoppekran	TG2 er valgt med bakgrunn i alder. Restlevetiden er usikker.
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 varmtvannsbereider: Ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

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

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt dokumentasjon for det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette og anleggets alder anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
------	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i betong/stål og trekonstruksjon. Utvendige fasader forblendet med fasadestein og liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fasader ink. kledning

TGIU Konstruksjon Konstruksjonen er skjult og ikke inspisert.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt. Balkongdør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med teramme, utvendig aluminiumsbeslag og to-lags glass fra byggeår.

TG 2 Vinduer Vinduer er fra byggeår. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
Dører Ytterdører er fra byggeår. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
Dørbladet til entrédør har noe svelling i nedre del.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvestvendt overbygget balkong. Balkongen har dekke av betong belagt med fliser og rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 96 cm. Balkongen har solskjerming.

TG 2 Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Det forelå andre krav til rekkverkshøyde på oppføringsstidspunktet.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske 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: Nei. Godkjent slukkeutstyr må anskaffes.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt mellom 2,38 og 2,39 meter takhøyde.

Til informasjon:
Soverom 2 oppfyller ikke dagens forskriftskrav for dagslysinnslipp.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 01.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

Her er et uttrekk av 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 erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innklede- og opplekkede murlflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående 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 krypeltop inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer: Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredede 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 lldsteder.

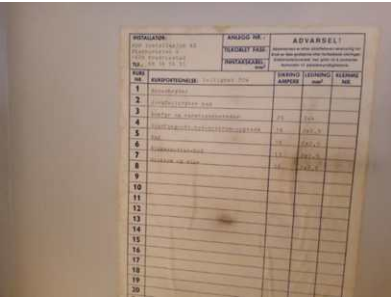
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



Ventilasjon - [Sluk i bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Egenerklæring

Evjekaia 2A, 1608 FREDRIKSTAD

28 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Evjekaia 2A	Evjekaia 2A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t 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 eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1221359

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Roar

Selger

Larsen, Per Arne

Selger

Larsen, Hans Fredrik

Selger

Larsen, Morten Gade

Forbehold

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

Side 1

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Har hatt tilbakeslag i sluk på badet, men feilen satt i hoved rør i kjeller.

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

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Inntrengning av fukt, dette er utbedret i 2025, sameiet styre har dokumenter på det.

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

Side 2



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), septik, 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 nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Noe trekk fra yttervegg mot elven når det er veldig kaldt.
Ytterdør subber litt.



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95625103

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Larsen, Hans Fredrik	2025-11-28	Larsen, Roar	2025-11-28
Identification		Identification	
 bankID Larsen, Hans Fredrik		 bankID Larsen, Roar	
Name	Date	Name	Date
Larsen, Morten Gade	2025-11-28	Larsen, Per Arne	2025-12-01
Identification		Identification	
 bankID Larsen, Morten Gade		 bankID Larsen, Per Arne	



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Larsen, Hans Fredrik	28/11-2025	BANKID
Larsen, Roar	13:08:18	BANKID
Larsen, Morten Gade	28/11-2025	BANKID
Larsen, Per Arne	12:36:37	BANKID
	28/11-2025	
	15:25:41	
	01/12-2025	
	19:56:49	

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 300 Bnr.: 1560 Fnr.: Snr.: 5

Adresse(r):

Gateadresse:	Evjekaia 2 A
Gatenr:	9700
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:21.11.2025 kl. 11.22

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.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1984/13154-1/86 28.12.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Uoppgitt RYEN AS EIENDOM ORG.NR: 915 534 023 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
----------------------------	---

Rettighetshavere til festerett

2023/1194166-1/200 26.10.2023 21:00	OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Uskifte LARSEN LISBETH F.NR:
--	---

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1994/11259-2/86 12.10.1994 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 300 000
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Heftelser i festerett:

1994/11259-2/86 12.10.1994 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 300 000
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1995/5867-2/86 20.06.1995 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
Panterett til sameiet for kr 25.000,- som sikkerhet for fellesutgifter
Prioritet etter 80% av den enkelte seksjons salgsverdi
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2014/412786-1/200 22.05.2014 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 3 200 000
Pantthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1995/5867-1/86 20.06.1995 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/3288

2020/877045-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 1560
FNR: 0 SNR: 5

2024/825864-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 1560
FNR: 0 SNR: 5

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

Ingen rettigheter registrert.

Festekontrakt
TINGLYST
 12 OKT. 1994
 FREDRIKSTAD BYRETT
 DAGBOKNR. 11259

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festestr.	Underfestestr.
Kommunenumr.	Kommunenavn				
106	Fredrikstad	300	1560		

Beskrivelse: Hva skal grunnen brukes til?
☐ 1 Bebyggt ☒ 2 Ubebyggt ☐ 3 Bolig ☐ 4 Fritids ☐ 5 Fælles ☒ 6 Forretn./ ☐ 7 Industri ☐ 8 Land- ☐ 9 Off. vel ☐ 10 Annet

2. Bortfestes av		Navn	Ideell andel
Fadsetalnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	9 1 5 5 3 4 0 2 3	Ryen AS Utstyersforretning	1/1

3. Til		Navn	Ideell andel
Fadsetalnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	9 7 1 0 8 8 5 0	Evjekaia Torg AS	1/1

4. Festeavgift pr. år		Den årlige festeavgift for hver boligseksjon er begrenset til kr. 100.-
Kr. 300.000,-	kronertrehundretusen 00/100	

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	1/6-1994

6. Panterett for festeavgiften 3)	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3 års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet XXXXXXXX	

7. Supplerende tekst 4)
 Opp! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses.
 Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år, 1. gang pr. 1/6-2004 i samsvar med prosentvis endring i den indeks som er bestemt i tomtefeste-lovens § 14, 3. ledd. Inntil kongen har gitt forskrift vedrørende verdi-måling reguleres festeavgiften etter bevegelsene i konsumprisindeksen. Basis for reguleringen er Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks utvisende pr. 15.5.1994.


 Doknr: 11259 Tinglyst: 12.10.1994 Emb: 096
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefeste-loven (§ 12).
 4) Der er bare rettsskiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Egenh.
 Egenh. i vid. dok

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i sam-svar med: (sett X)
☒ Kartforretning/målebrev
☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten
Daleret
Daleret
hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Innløs-ningsrett (sett X)
☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forevrig etter bestem-melser i lov om tomtefeste.
I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.
☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestem-melsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

Overdra-gelse og pantsettlese
Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tilagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetteløgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.

Vilkår til fordel for panthavere
Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:
a. feste-kontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkosth.
Utgifter i forbindelse med tomten og feste-kontrakten dekkes av:
festetager
(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff-messig meglervisjon).

Twister etc.
Eventuelle twister som måtte utspripe av denne feste-kontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneing. Det er forutsetning for denne feste-kontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Denne feste-kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato
Fredrikstad, den 12/10- 1994

Bortfesterens underskrift: (Gjentas med maskin eller blokkbokstaver)
Ryen AS Utstyrforretning: Ryen AS Utstyrforretning:
Arvid Ryen Arvid Ryen

Sted, dato
Fredrikstad, den 12/10- 1994

Festerens underskrift: (Gjentas med maskin eller blokkbokstaver)
Evjekaia Torg AS: Evjekaia Torg AS:
Peder B. Backe Arvid Ryen Peder B. Backe Arvid Ryen

Returneres til: Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
20 JUNI 1995
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 5867

Opplysningene i feltene 1-4 registreres

1. Eiendommen(e)
Kommunenr. | Kommunnavn | Gnr. | Bnr. | Fester.
0106 Fredrikstad 300 1560

2. Hjemmelshaver(e)
Festeløser/Forutaknr. (1/7 eller 8) | Navn | Ideell andel⁸⁾
0097108850 Evjekaia Torg AS 1/1

Doknr. 5867 Tinglyst 20.06.1995 Emb. 088
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1520	11	B	129	21		31		41		51		
2	B	75	12	B	129	22		32		42		52		
3	B	75	13	B	129	23		33		43		53		
4	B	75	14	B	144	24		34		44		54		
5	B	75	15	B	107	25		35		45		55		
6	B	83	16	B	130	26		36		46		56		
7	B	76	17	B	130	27		37		47		57		
8	B	76	18	B	130	28		38		48		58		
9	B	76	19			29		39		49		59		
10	B	129	20			30		40		50		60		
Sum tellere: 3288 = nevner: 3288														

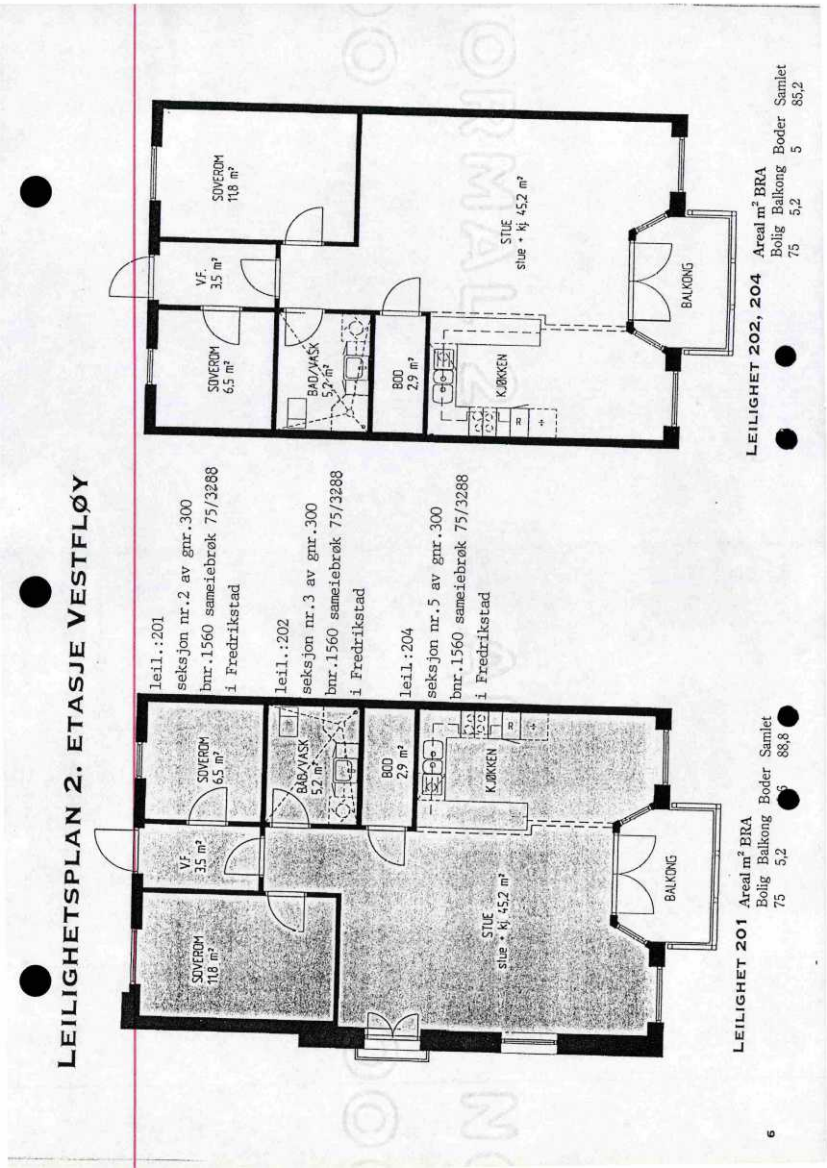
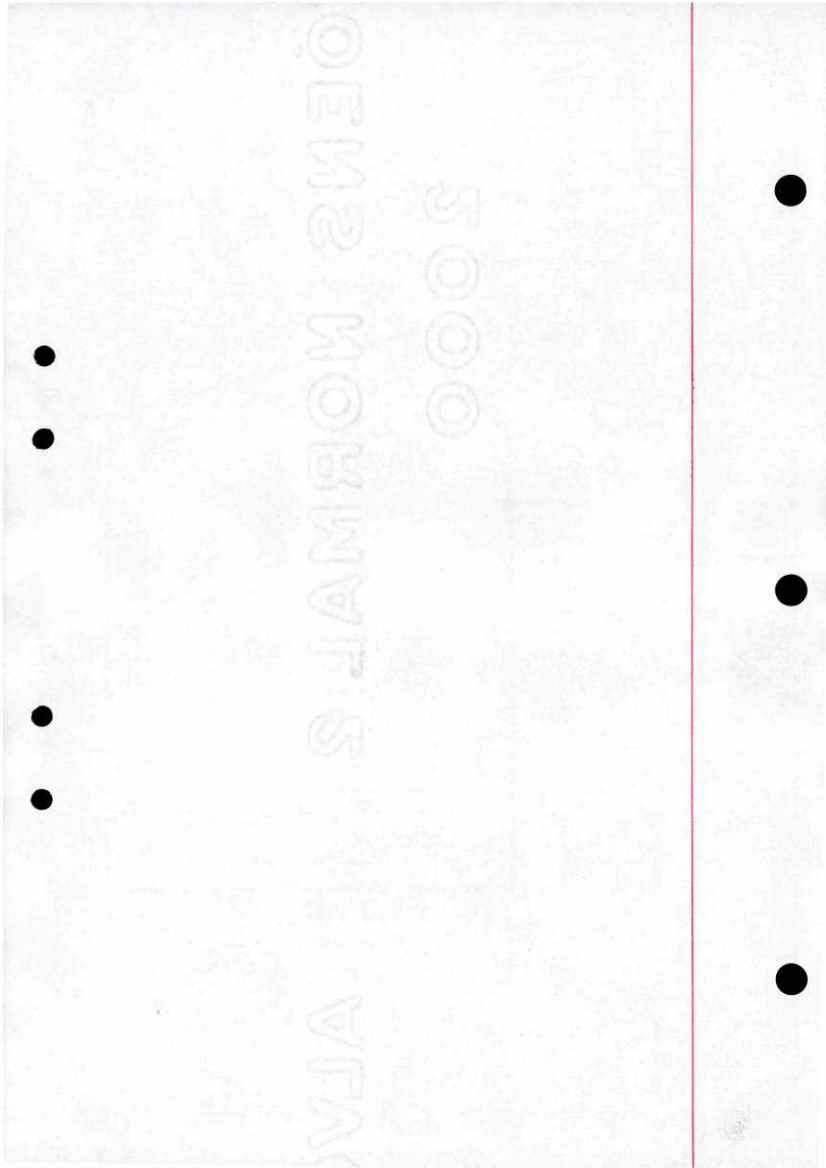
4. Supplerende tekst⁶⁾
Opp! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Sameiet har panterrett i de enkelte seksjonene for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Pantekravet er kr.100.000,- for seksjon nr.1 og kr.25.000,- for de øvrige seksjonene. Panteretten skal ha prioritet etter 90% av den enkelte seksjons salgsverdi.
Fellesarealer og garasjeplan disponeres av sameierne i fellesskap og i h.h. til vikefeltene.

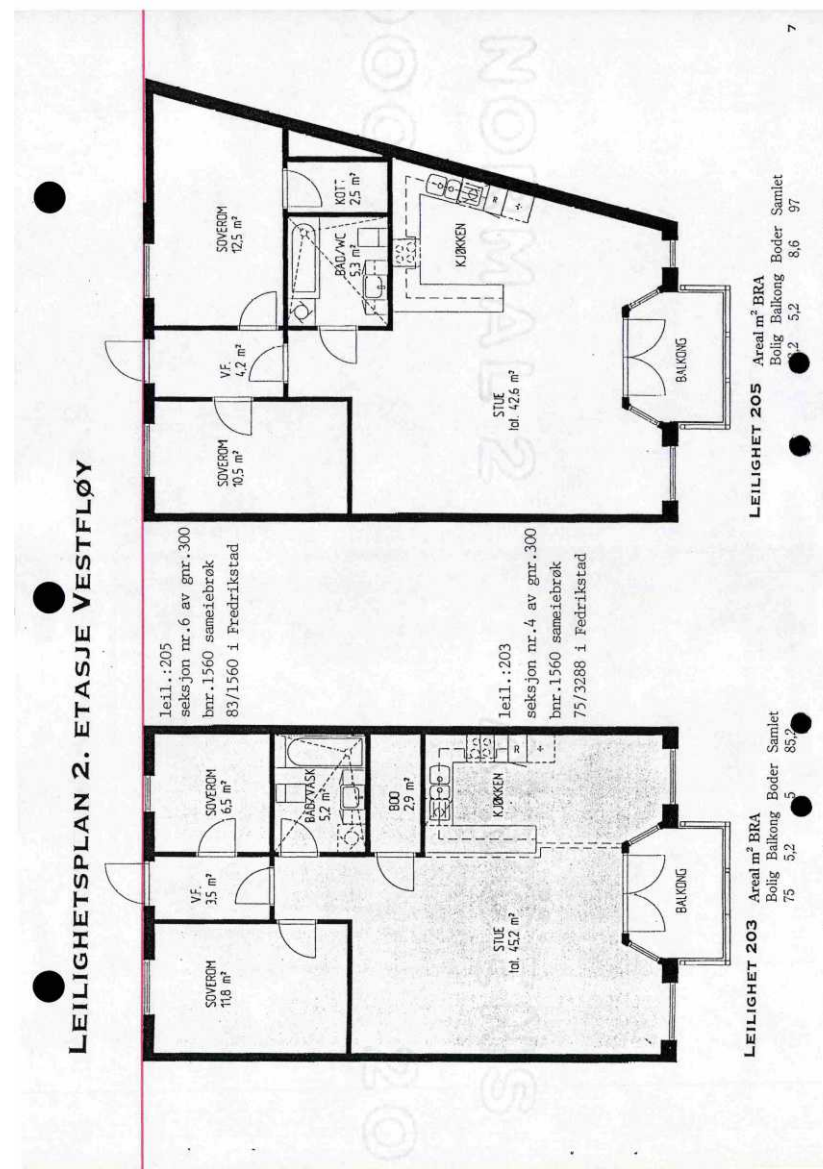
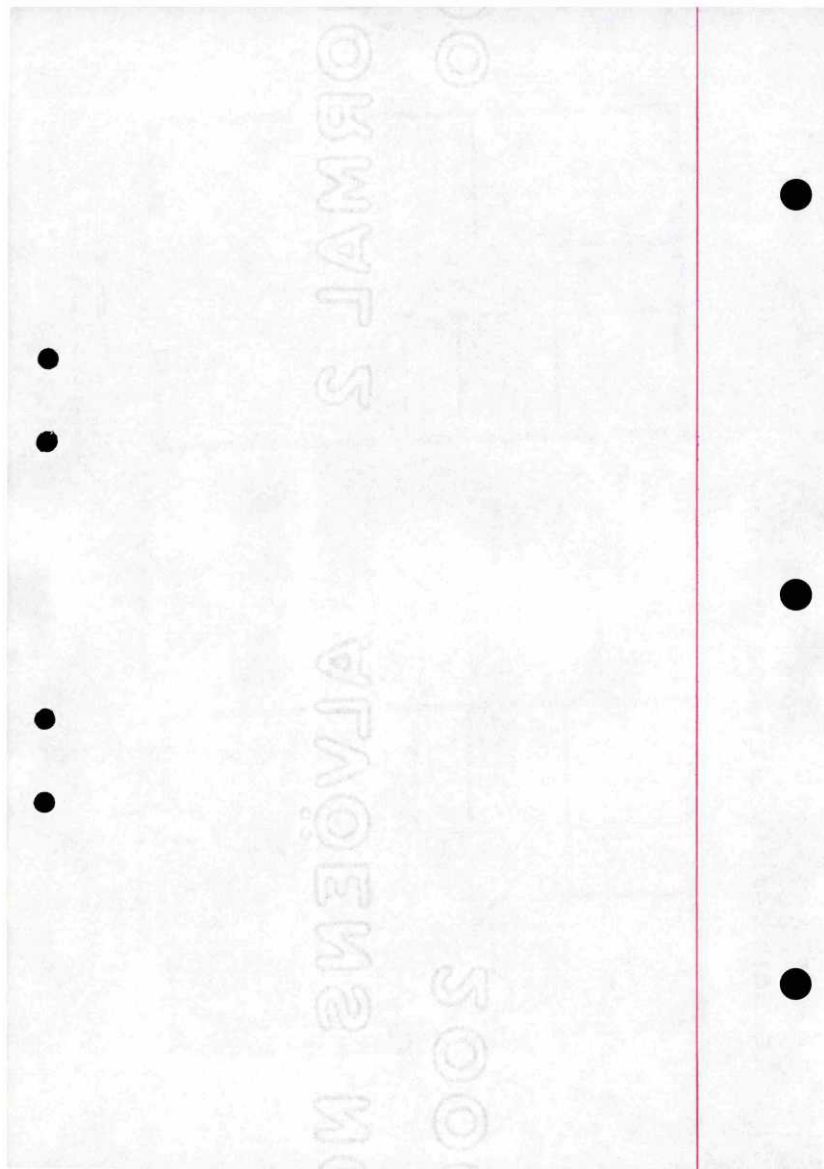
Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er forutsetning at seksjonsnummeret skal nyttes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon,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

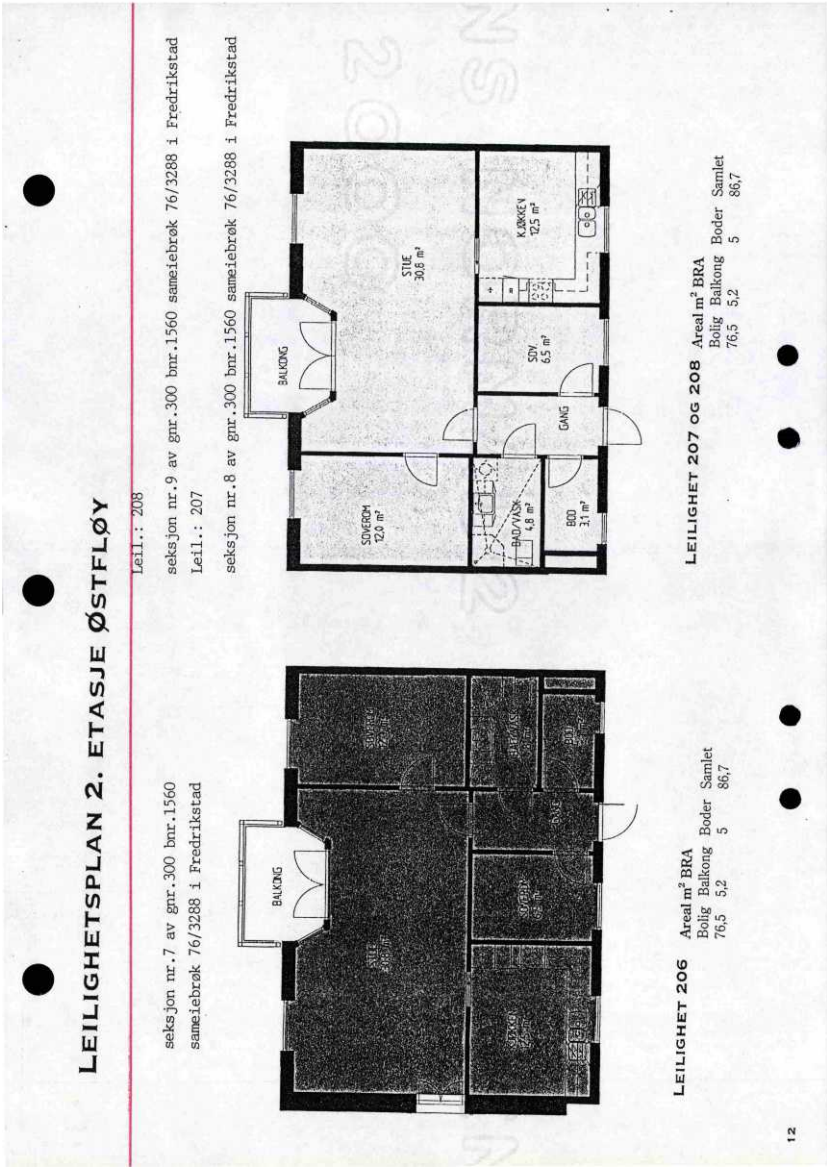
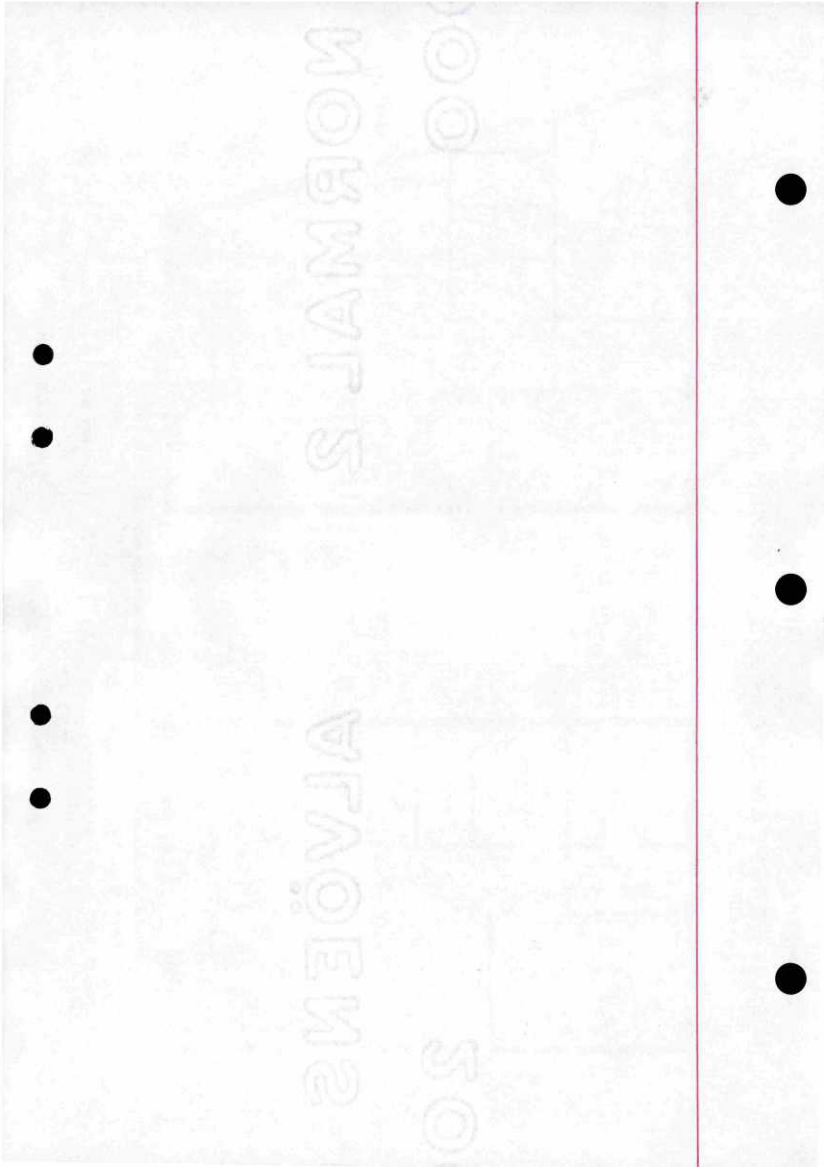
Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

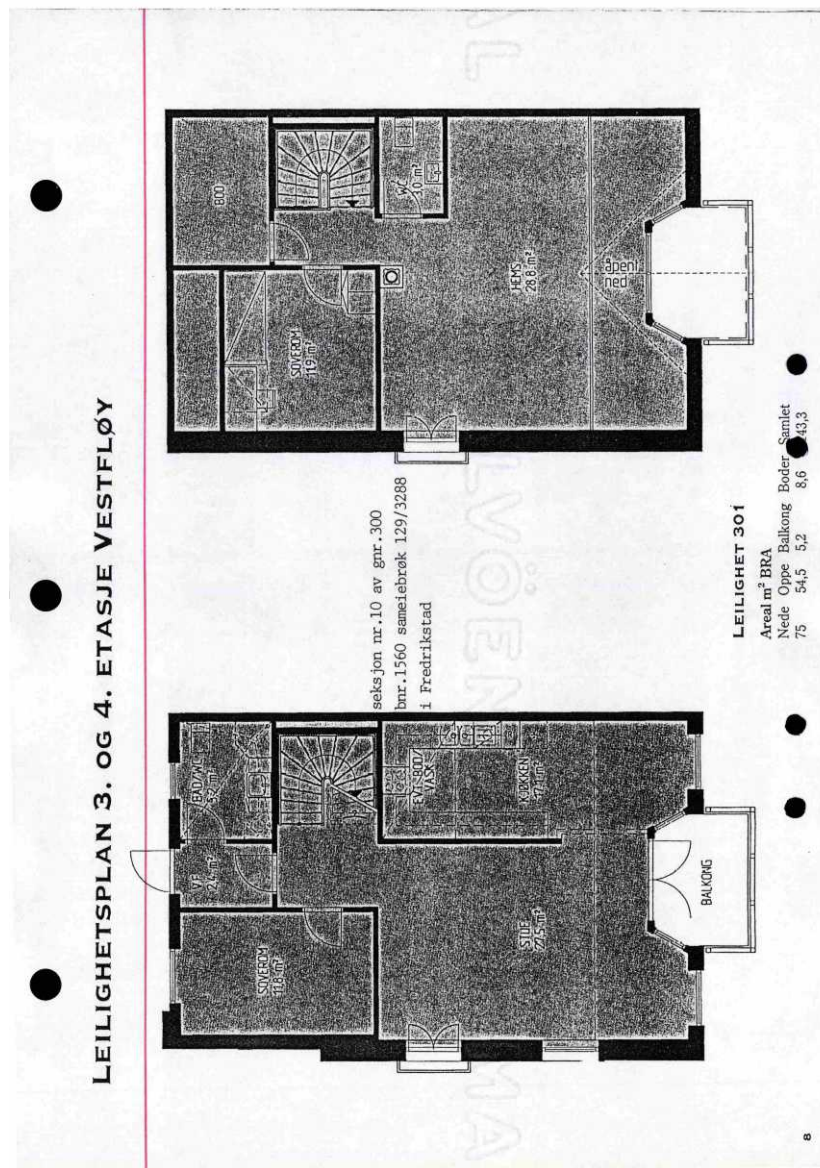
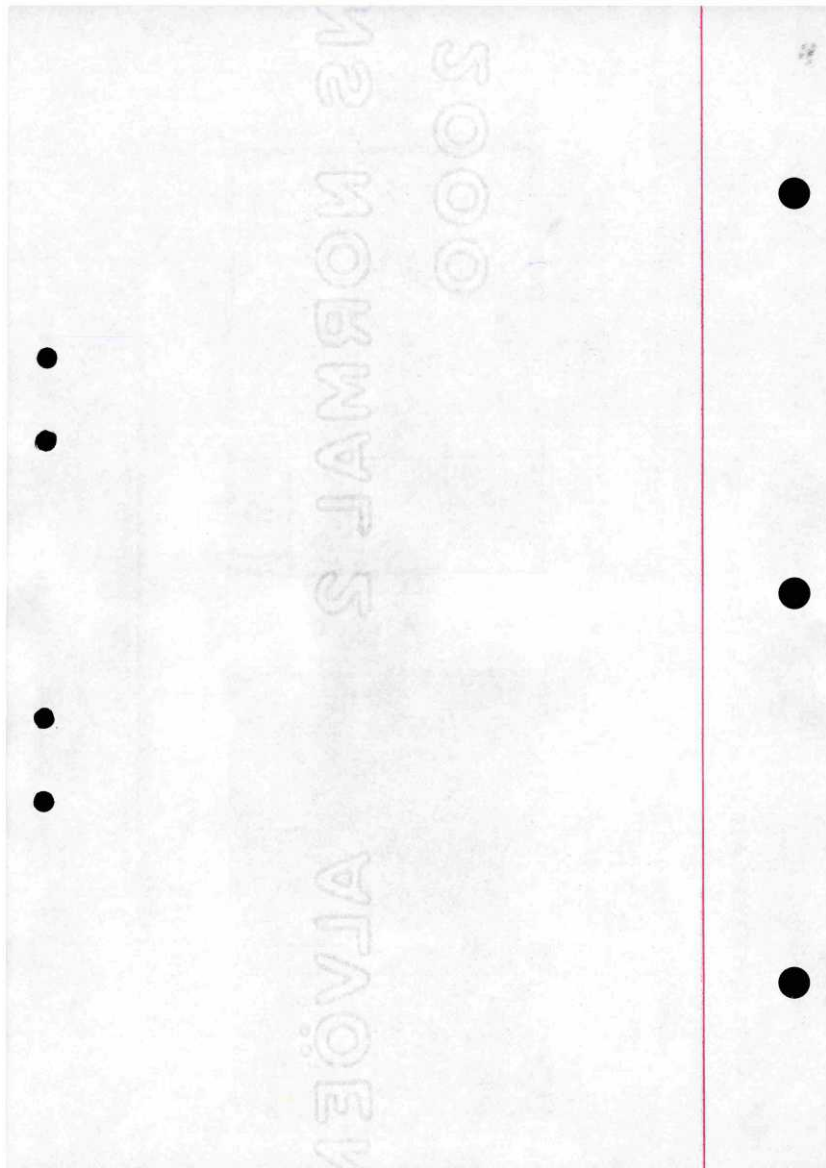
seksjon nr.1 av gnr.300 bnr.1560
sameiebrøk 1520/3288 i Fredrikstad

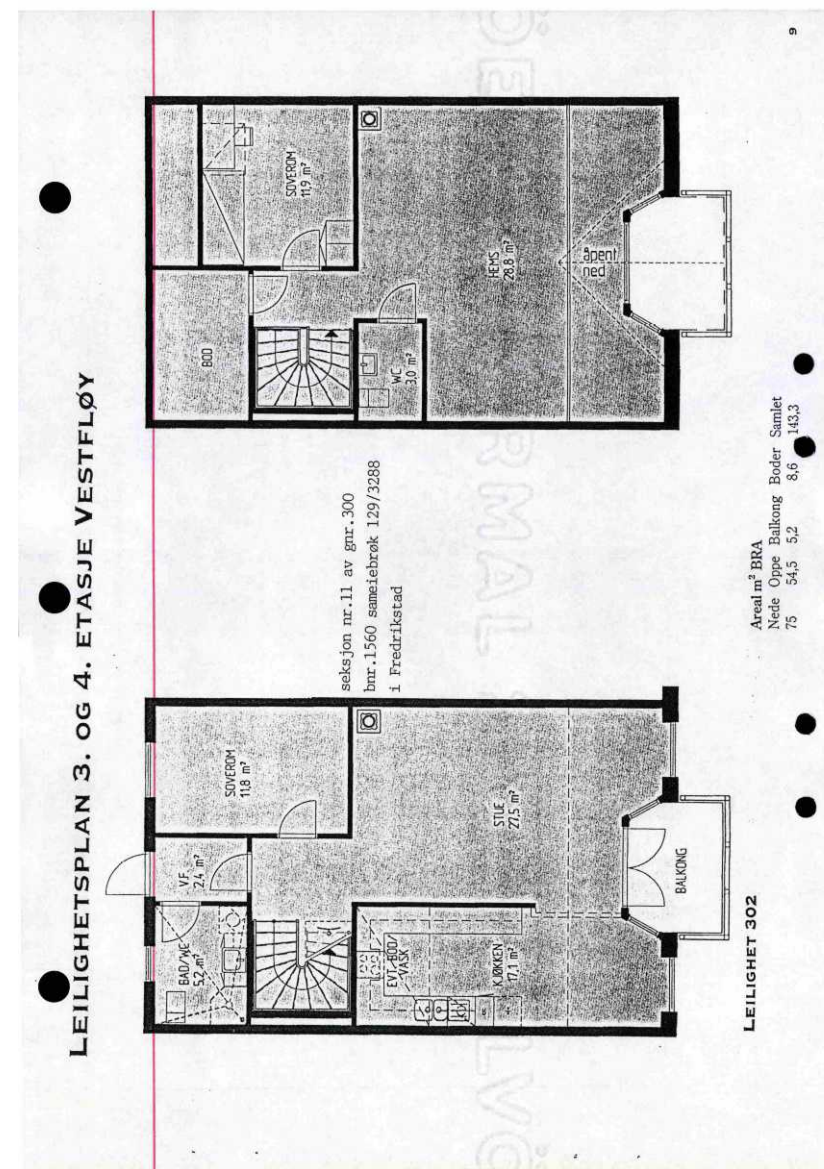
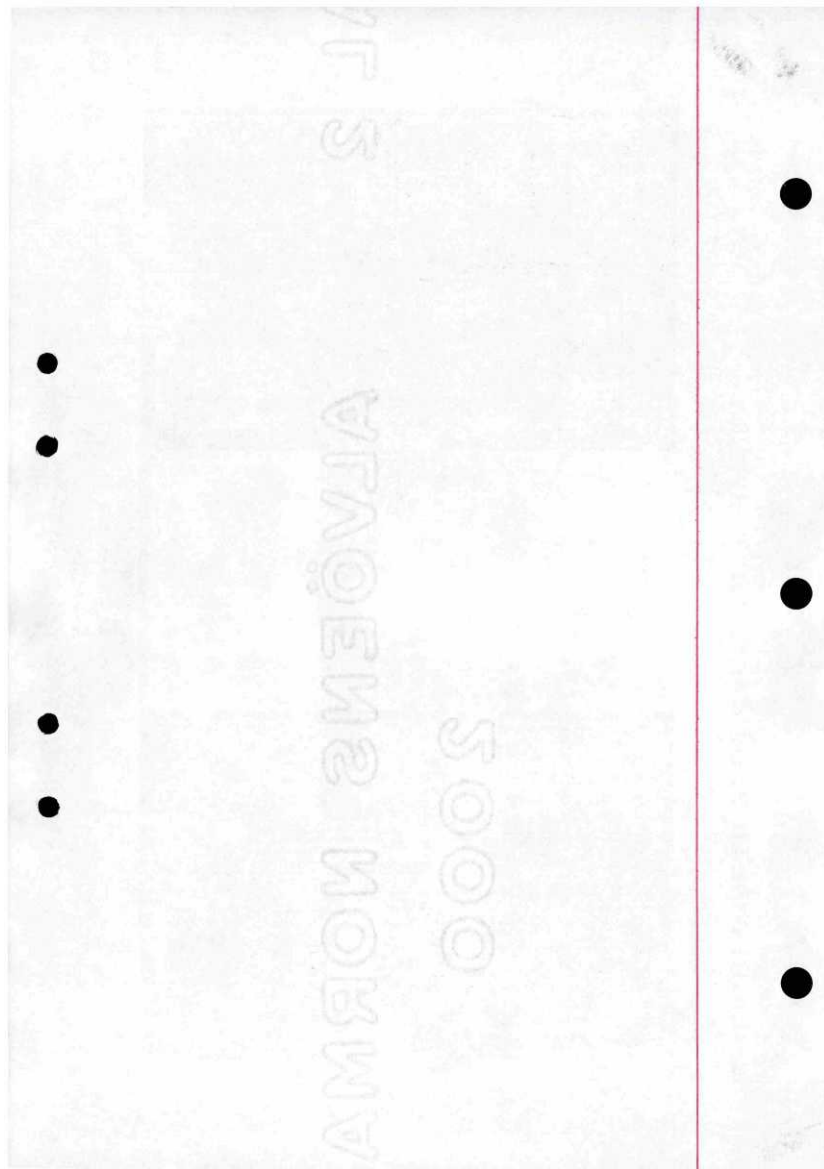
BYGGERI 1988 A/S	BYGGERI 1988 A/S
Byg- og foreningsbygg	Byg- og foreningsbygg
PLAN 1 ETAGE	PLAN 1 ETAGE
MÅSTAB 1:500	MÅSTAB 1:500
UTARBEIDET AV: [signature]	UTARBEIDET AV: [signature]
KONTROLL AV: [signature]	KONTROLL AV: [signature]

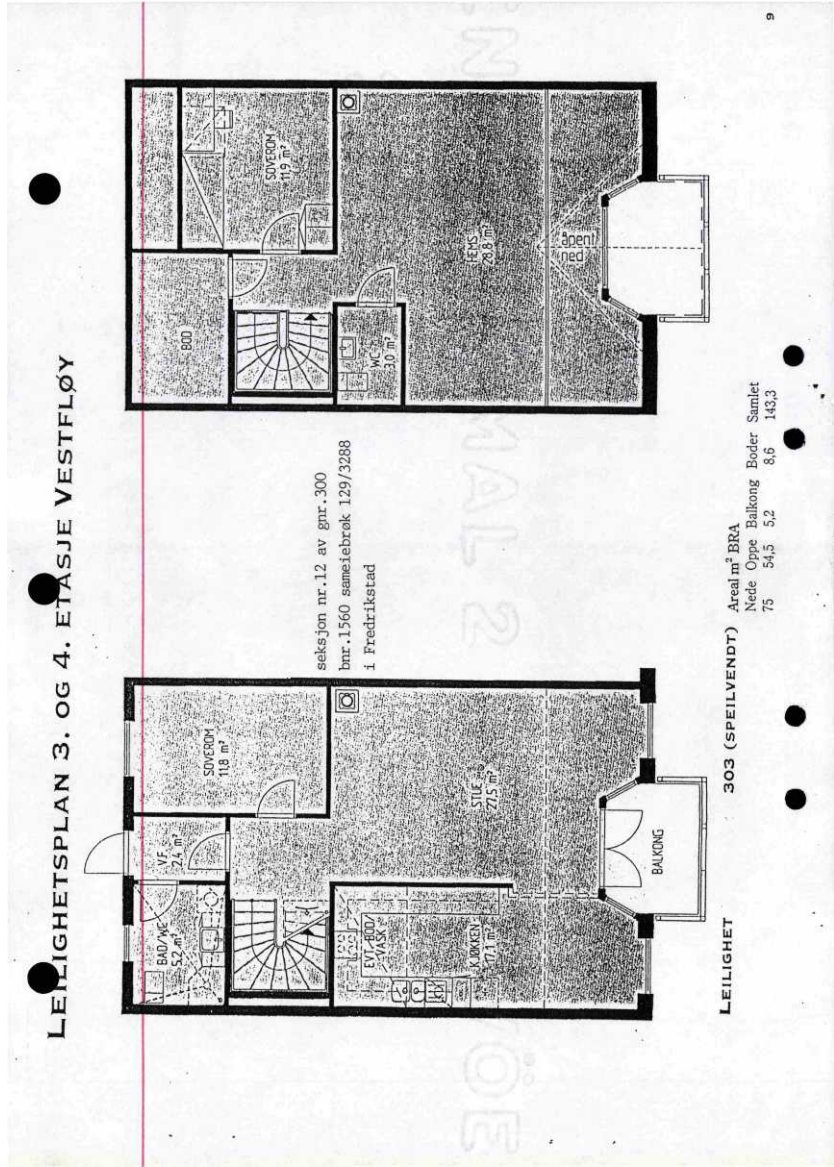
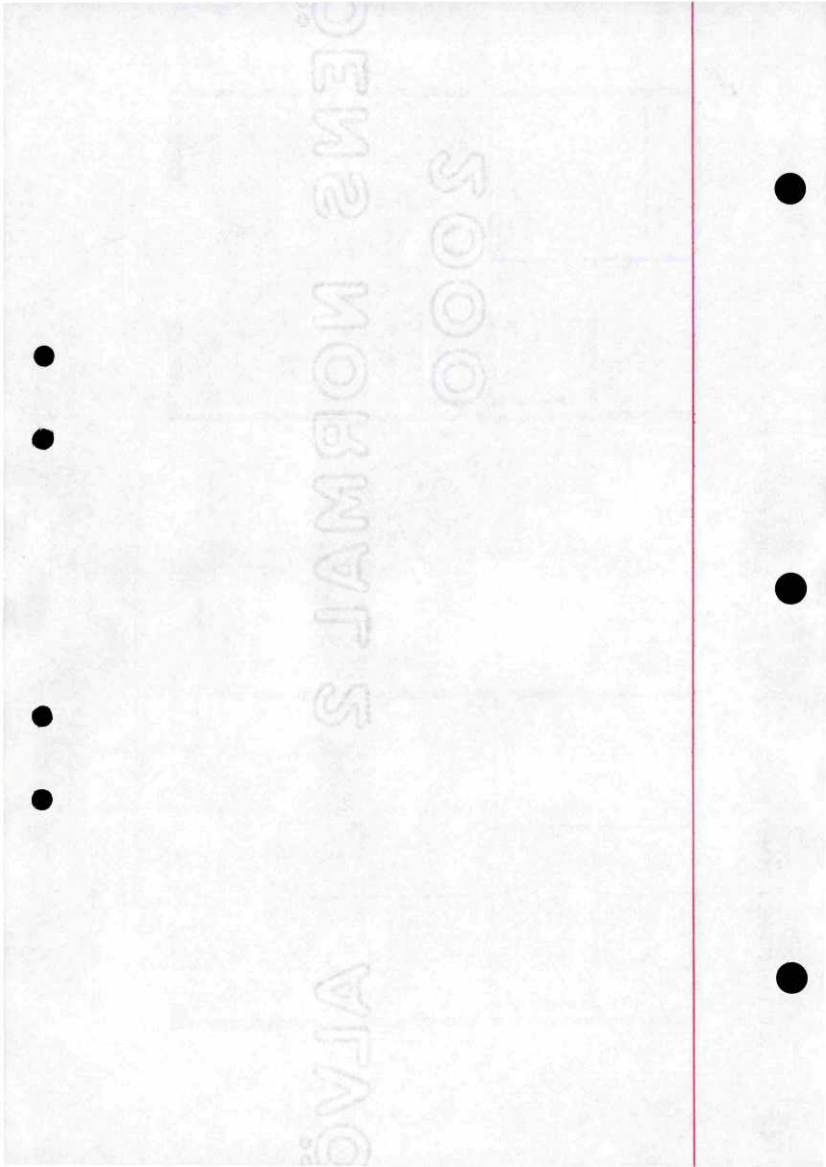


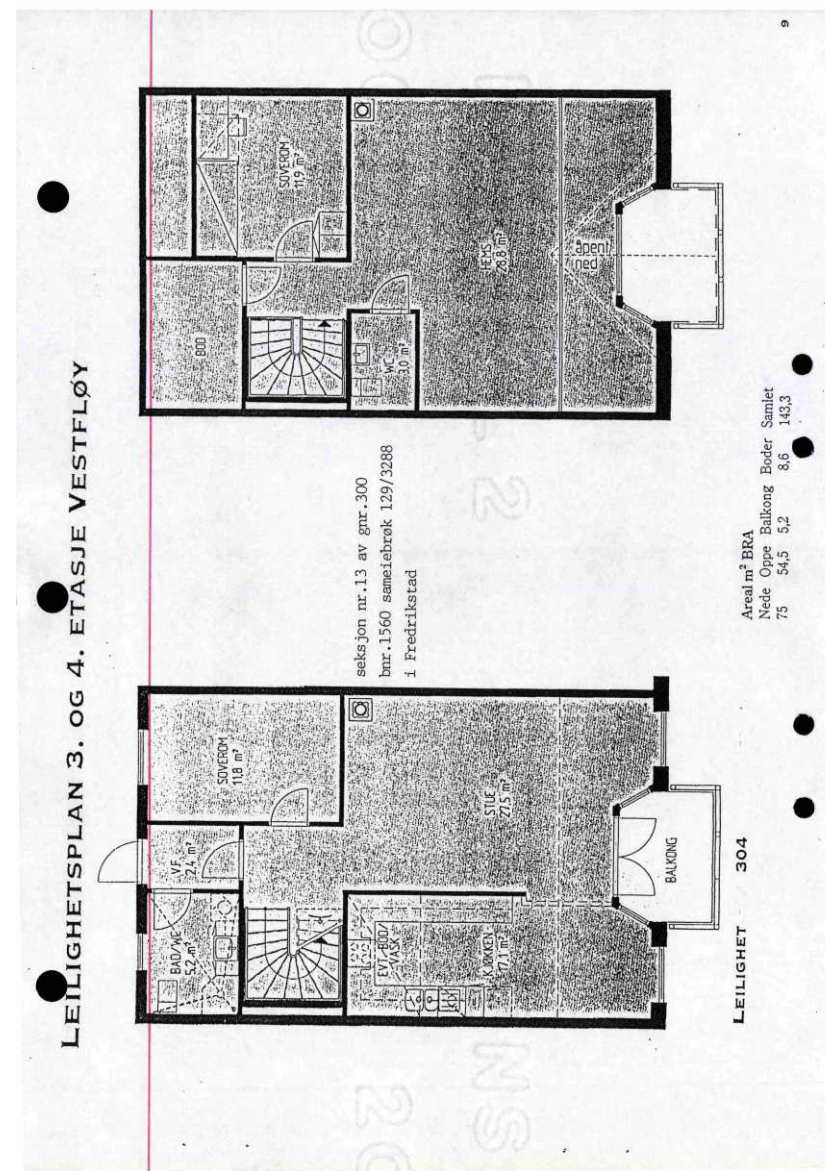
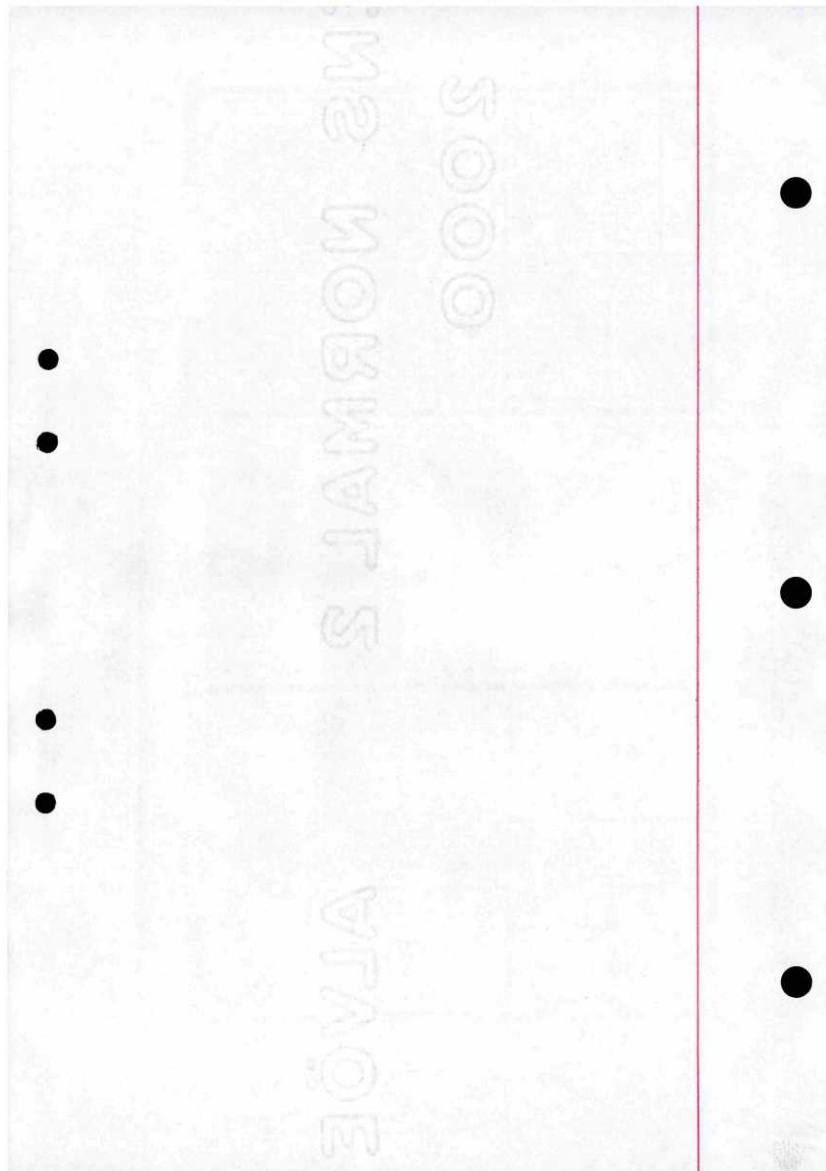


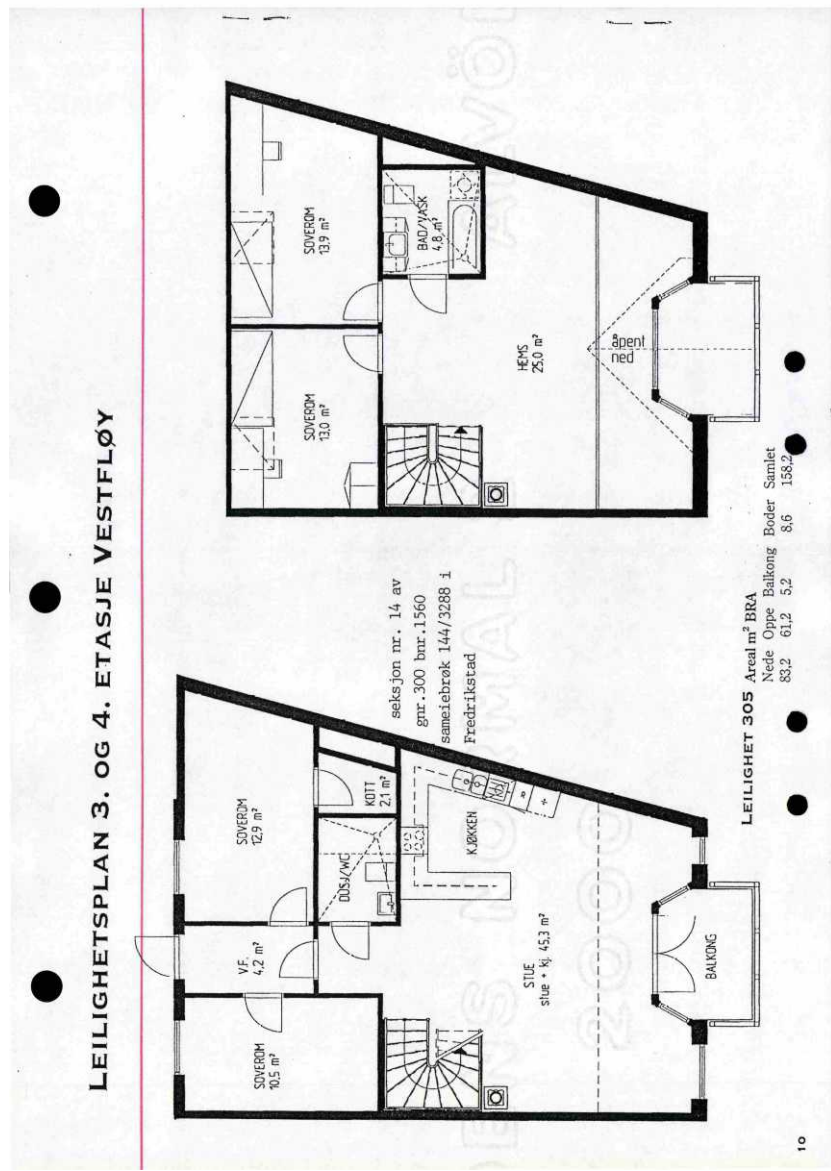
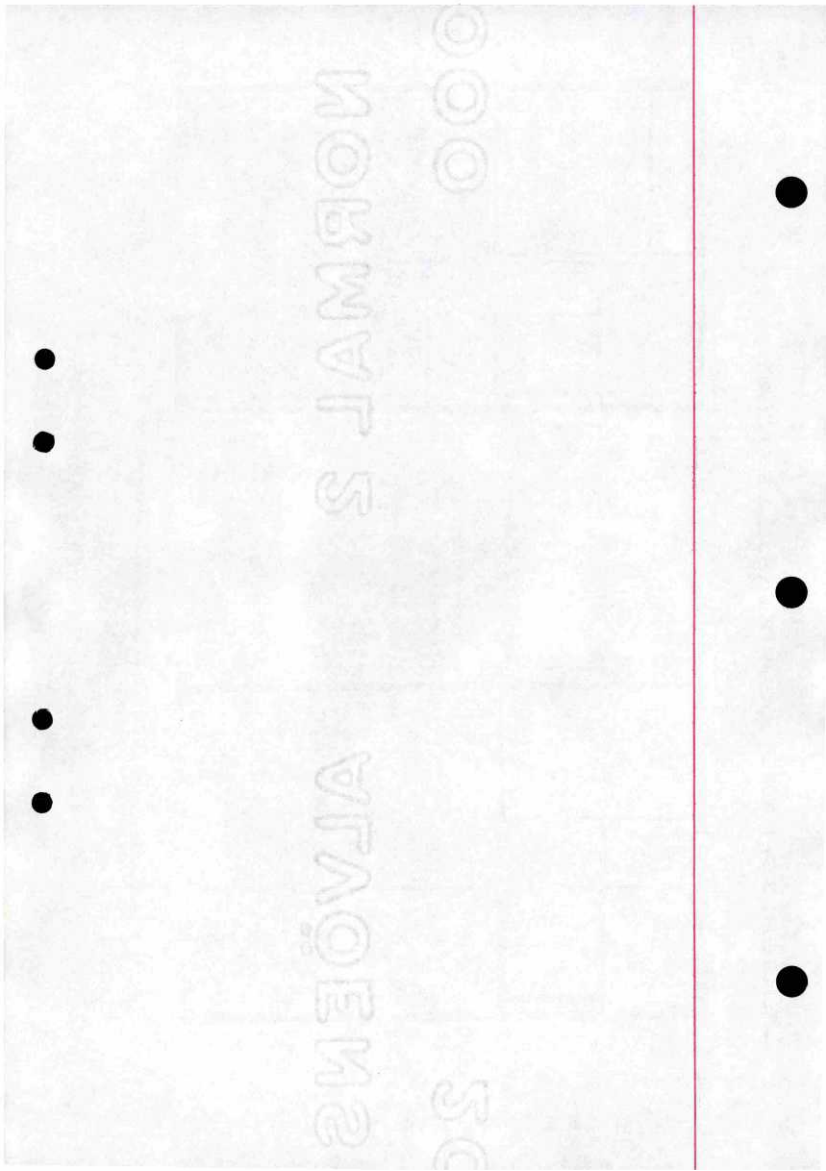


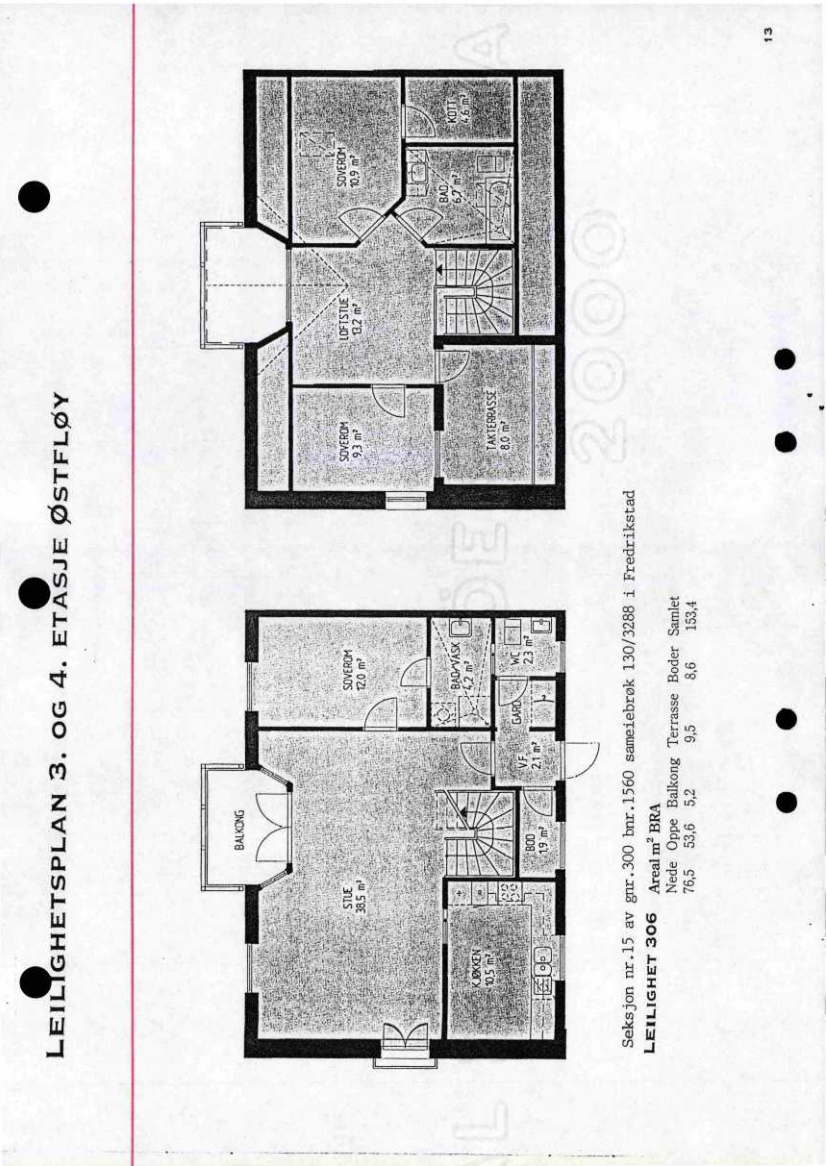
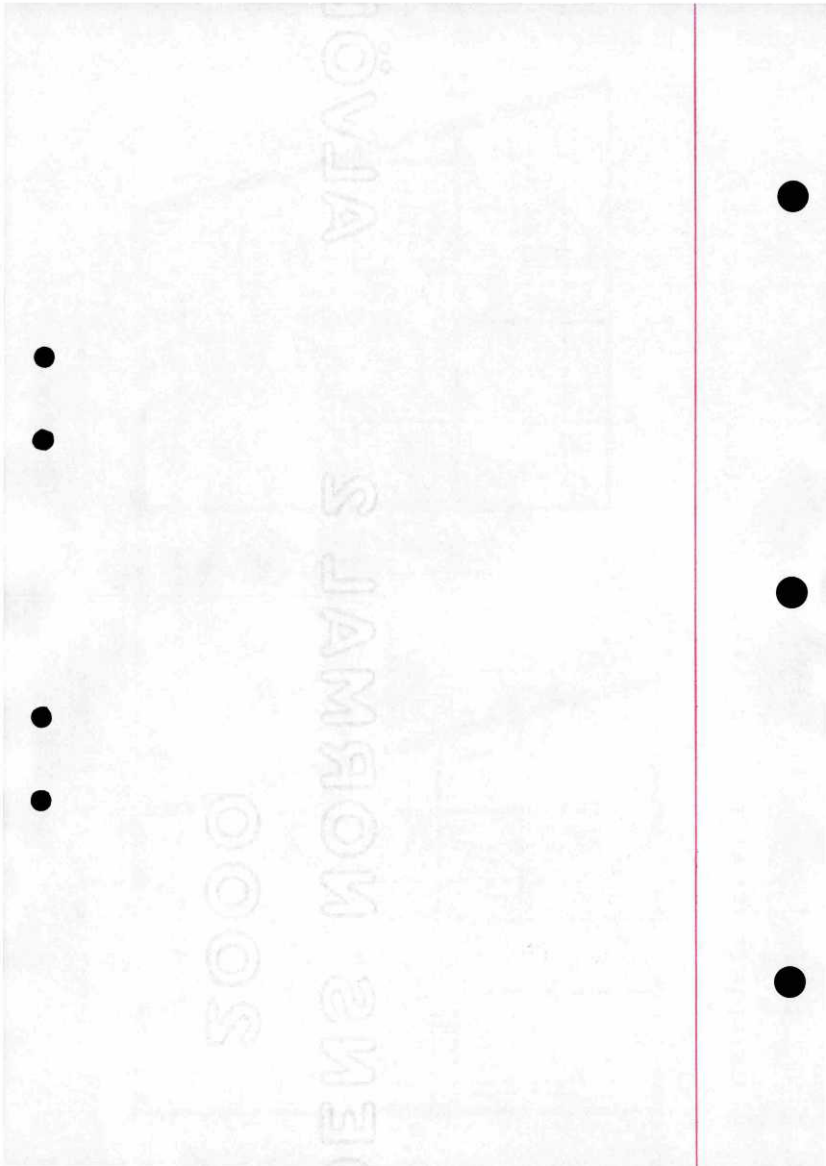


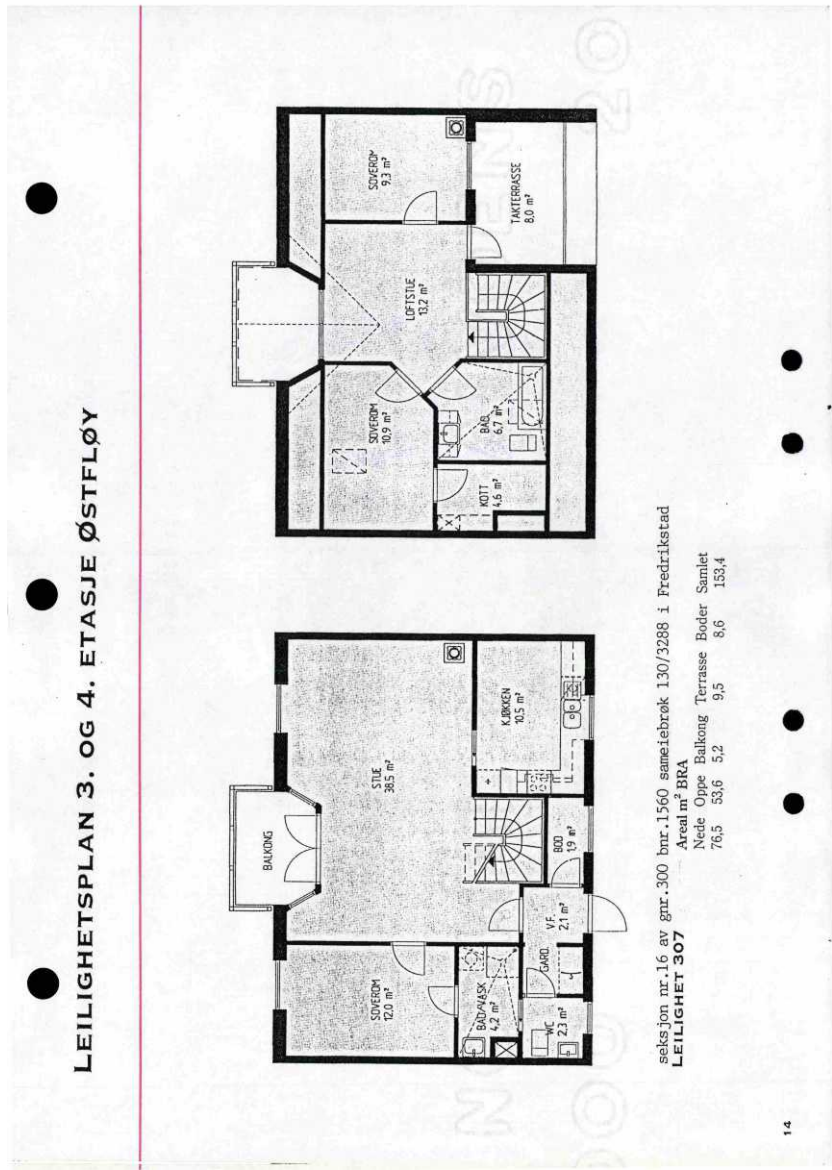
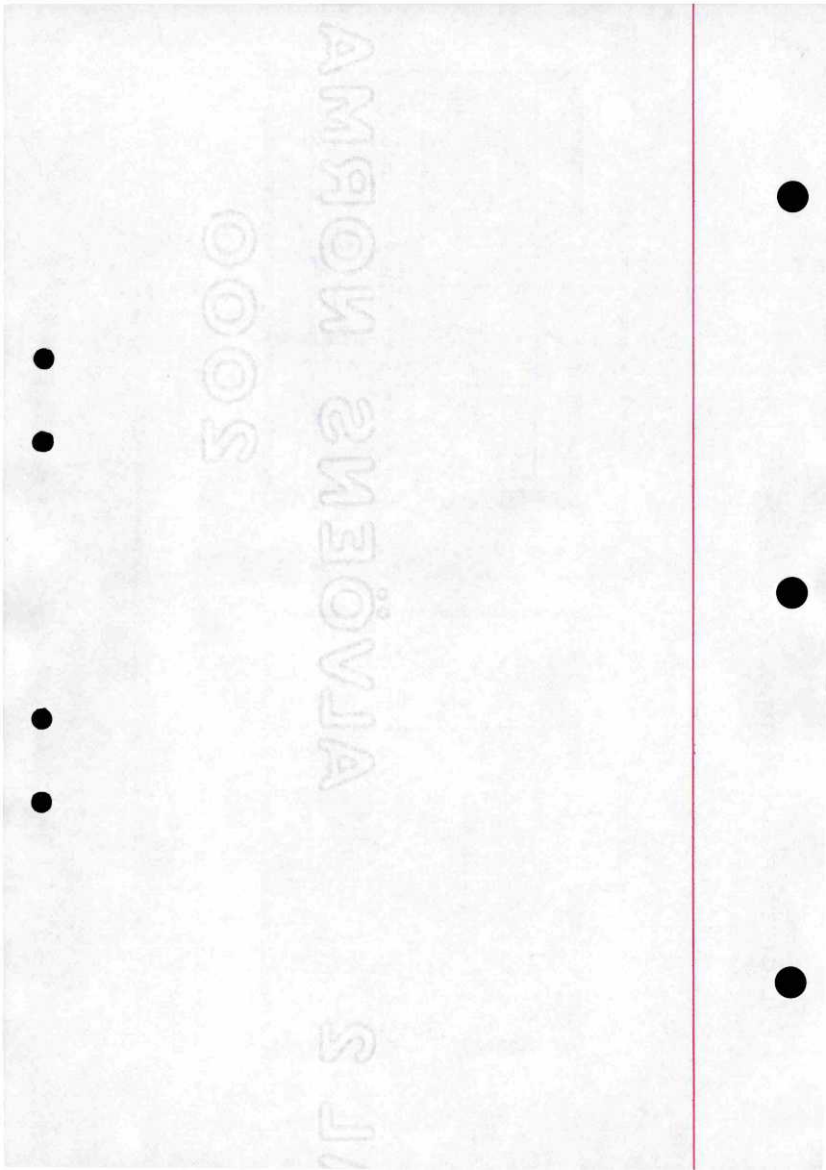










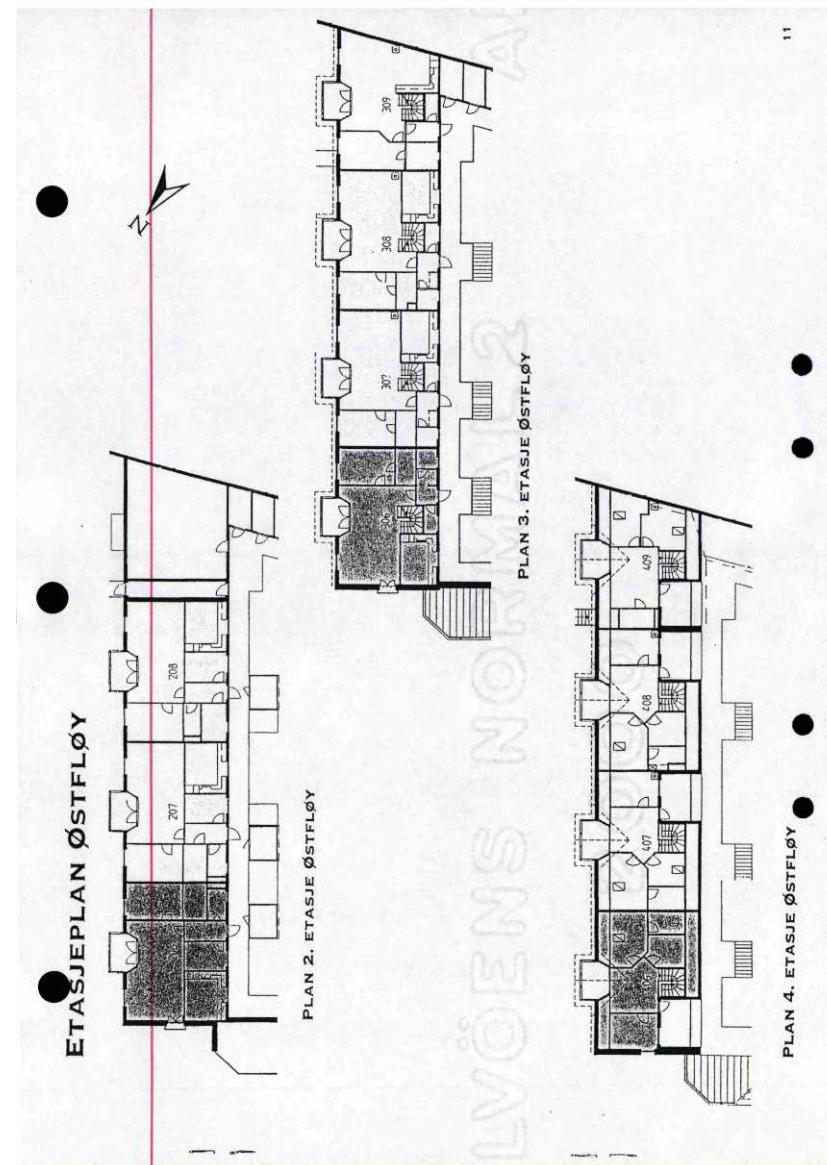
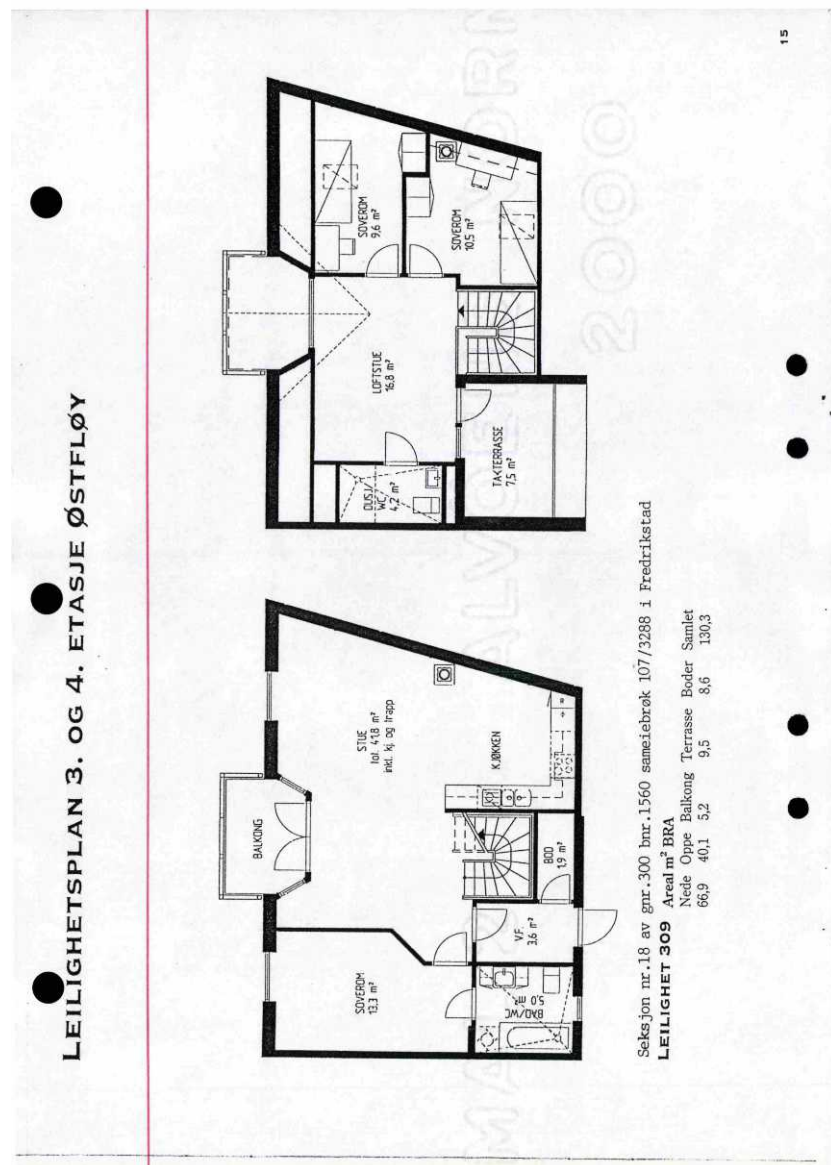


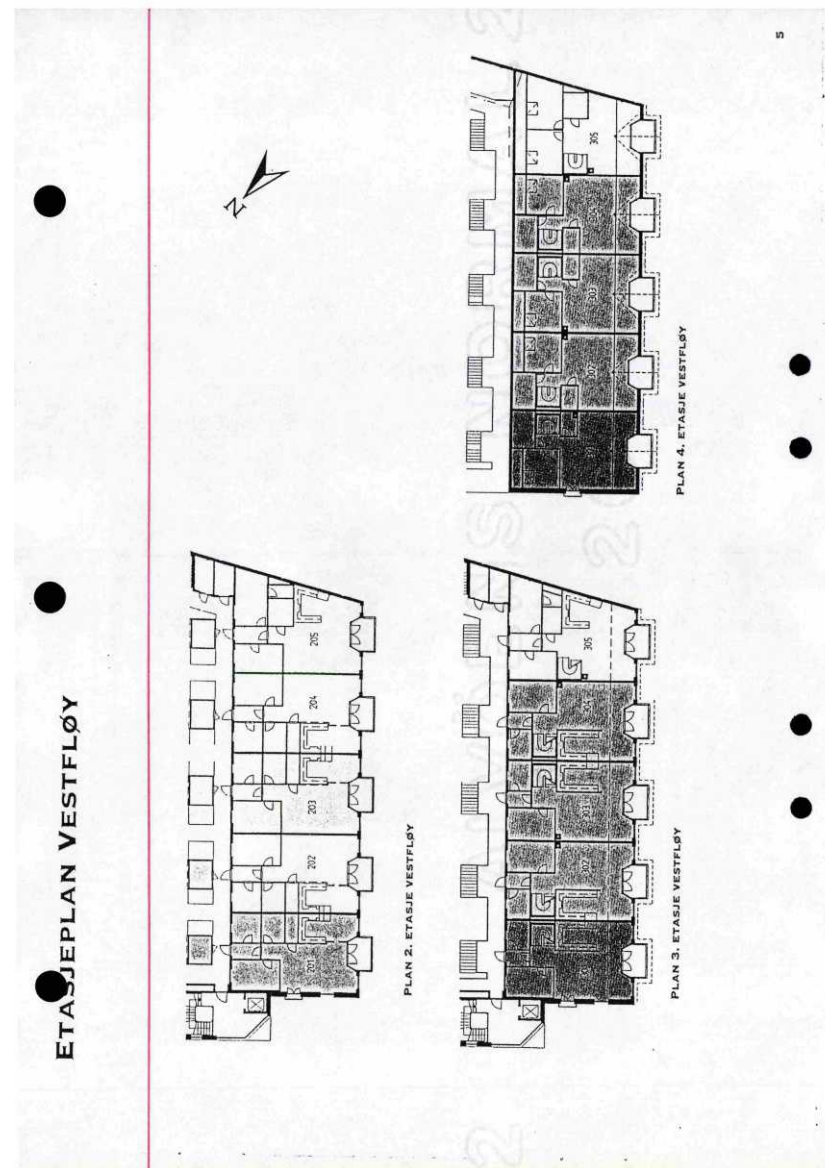
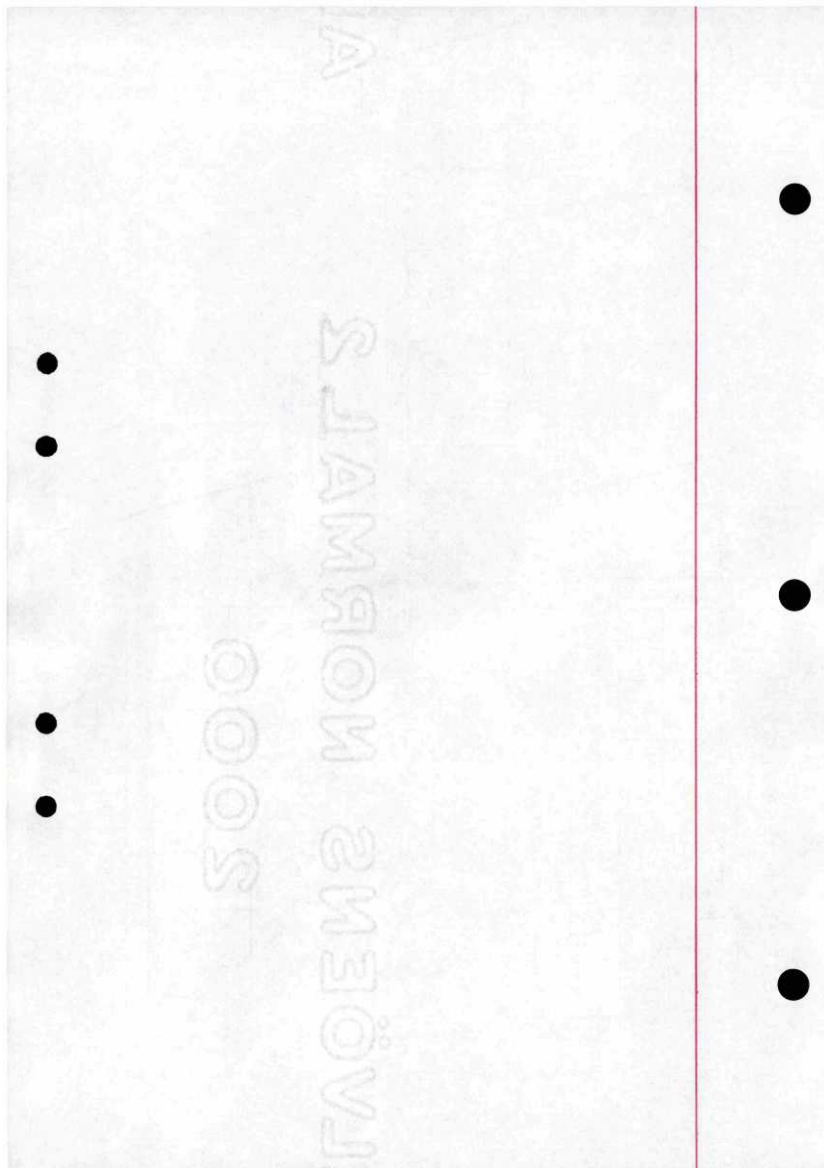


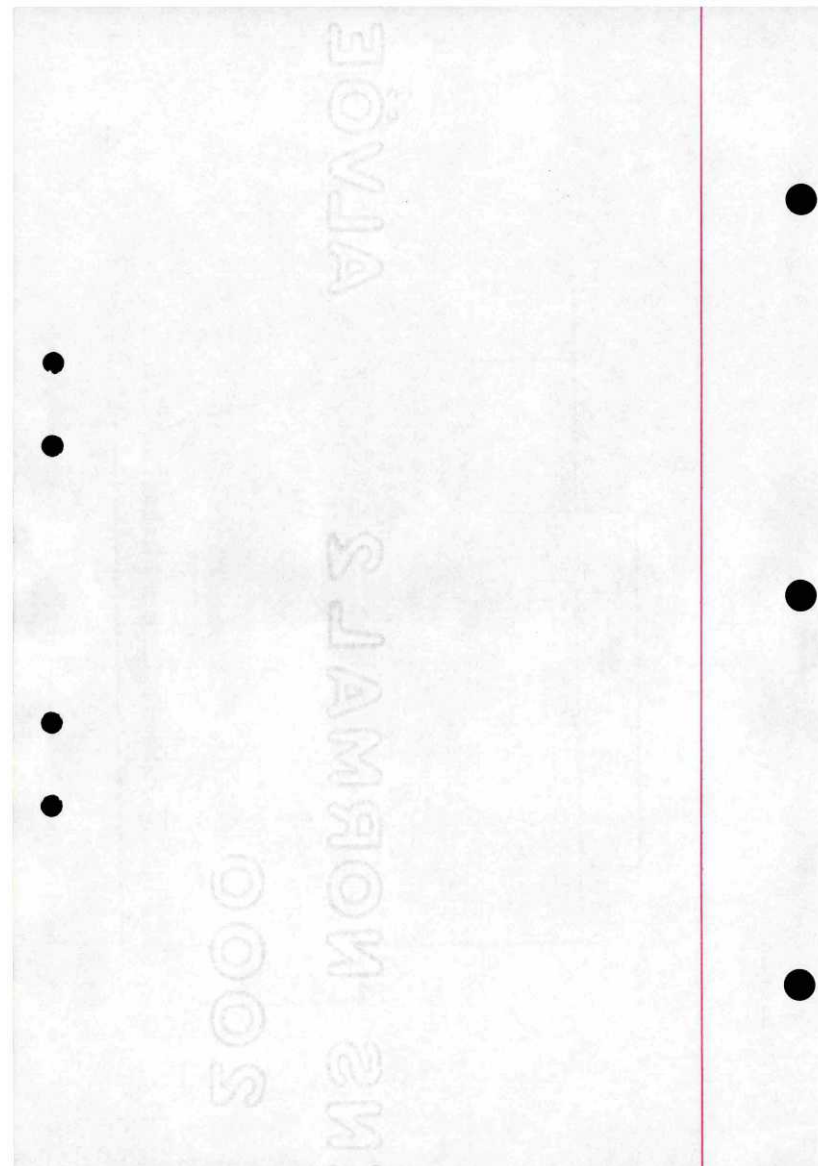
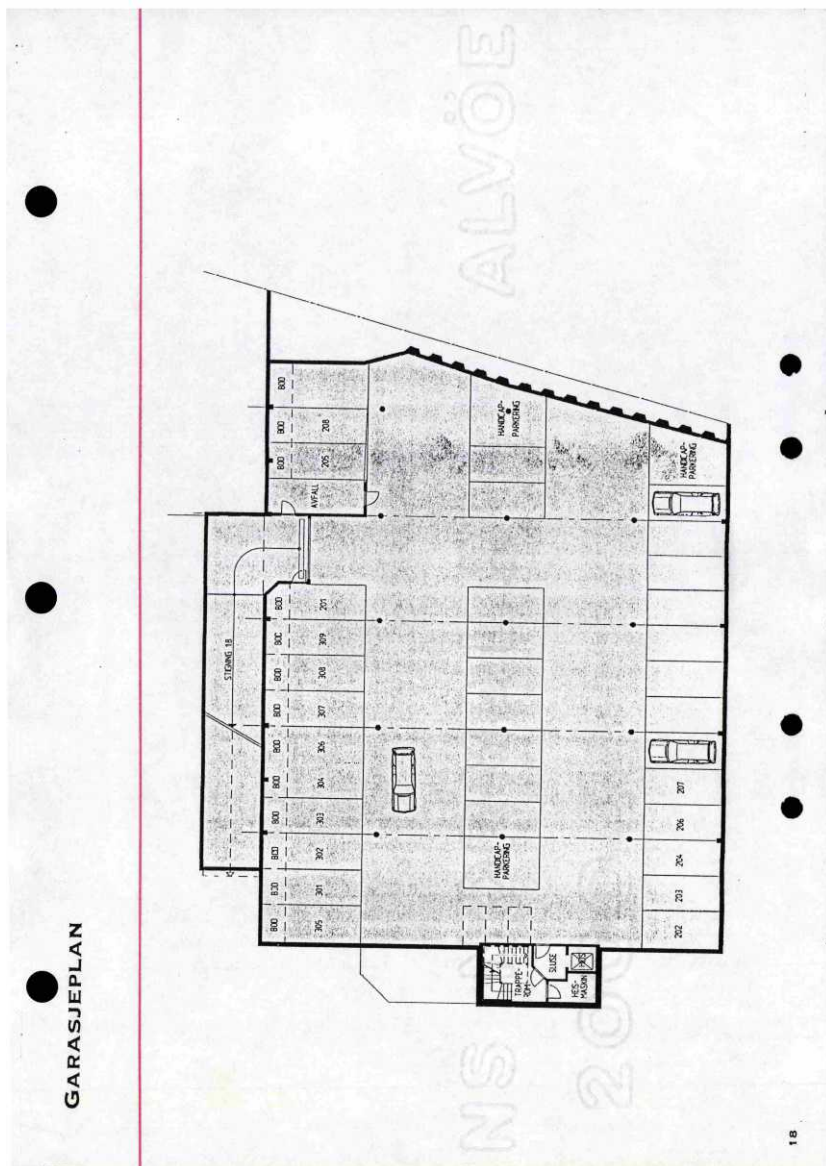
LEILIGHET : 308 Areal m² BRA

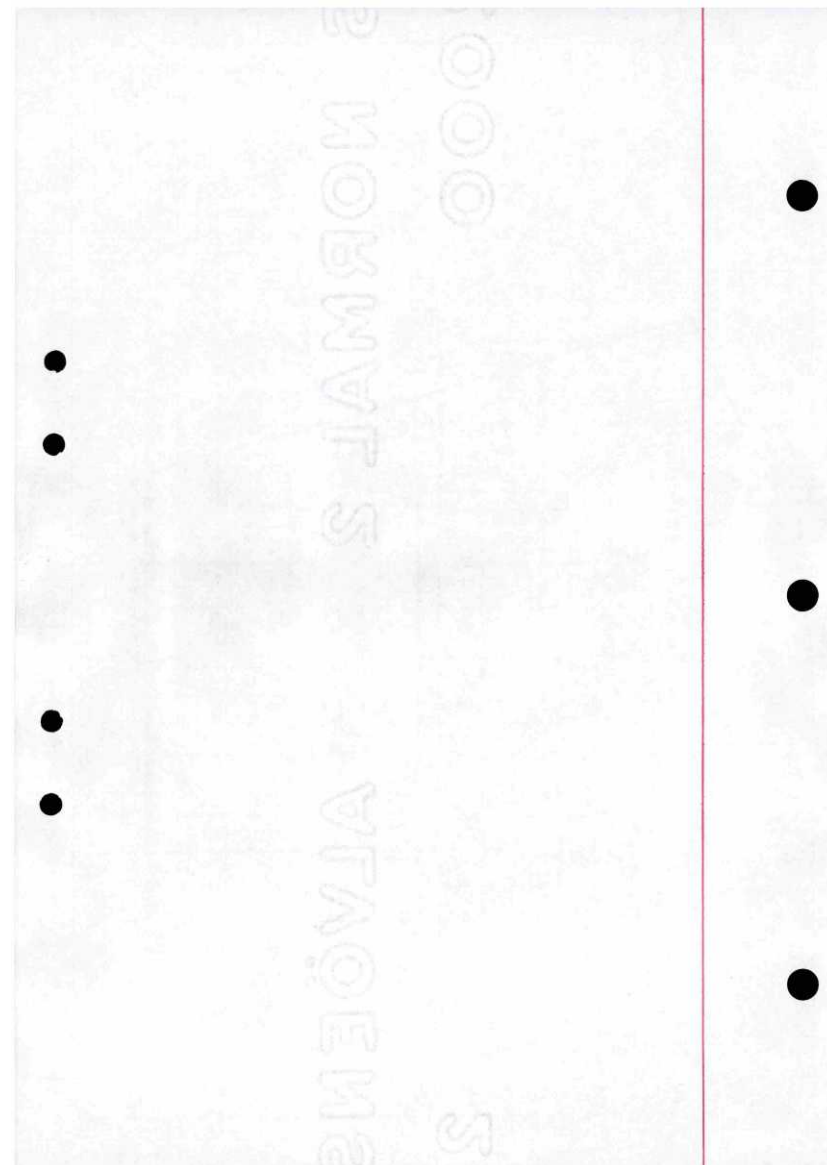
Nede	Oppe	Balkong	Terrasse	Boder	Samlet
76,5	53,6	5,2	9,5	8,6	153,4

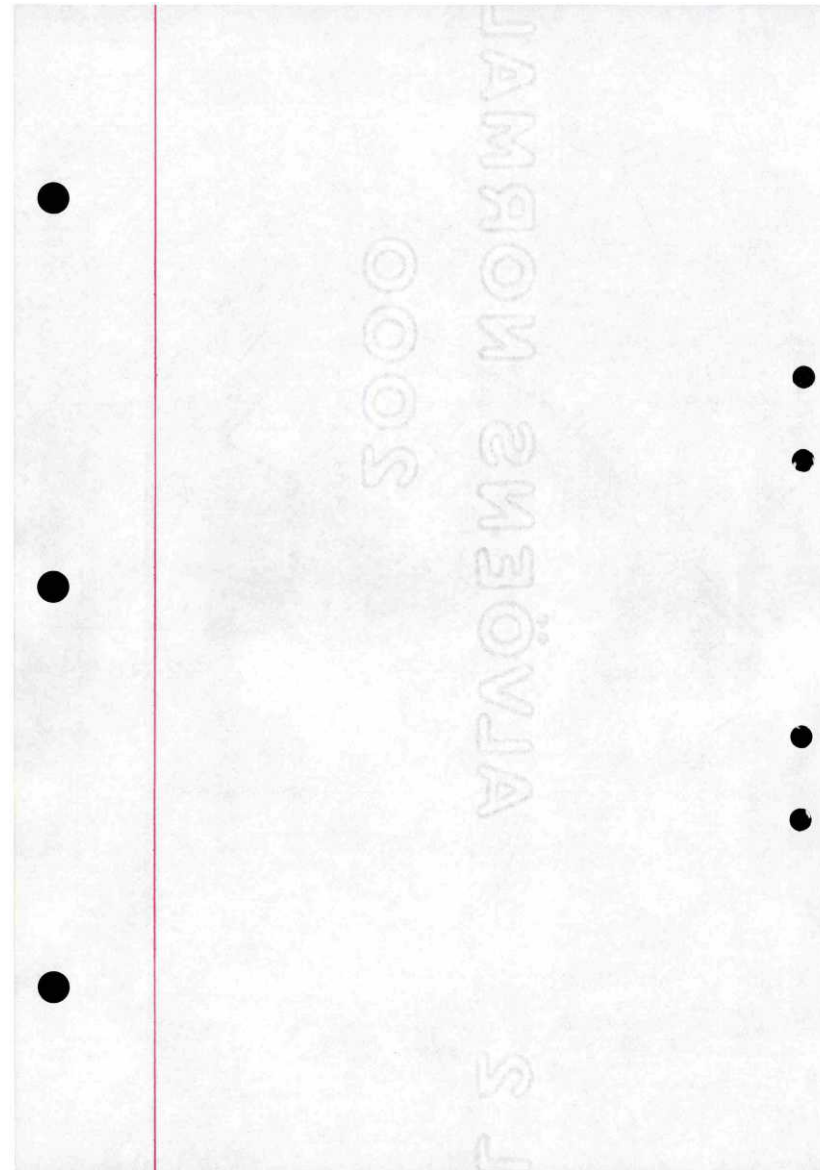
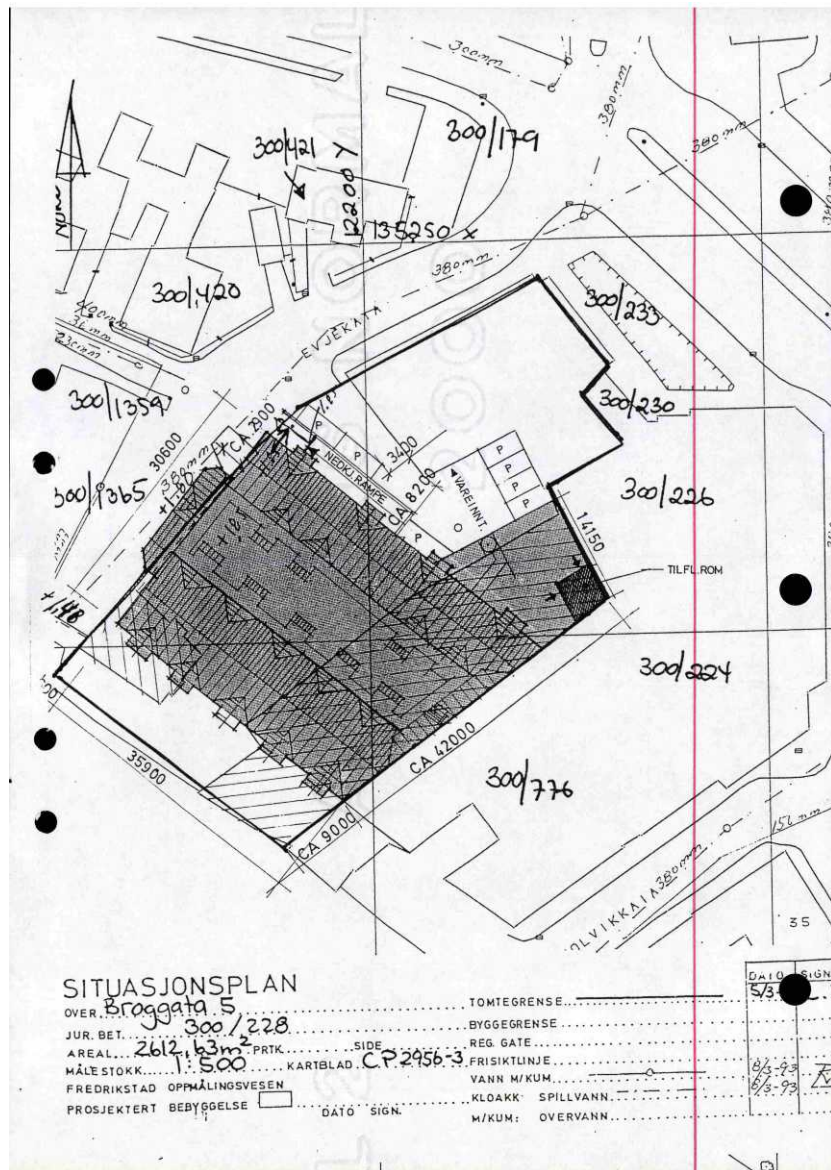














WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1560	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Evjekaia 2A		
Areal:	ca. 1507.8	m² *	Arealet gjelder hele eiendommen
Antall boenheter:	1		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Storm 1130 - Sentrumsformål	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 370 Trosvikstranda	Formål/Hensynssone: 400 - Offentlig friområde 990 - Annet kombinert formål	Godkjent/vedtatt: desember 16, 1993
Reguleringsbestemmelser: Regbest370_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

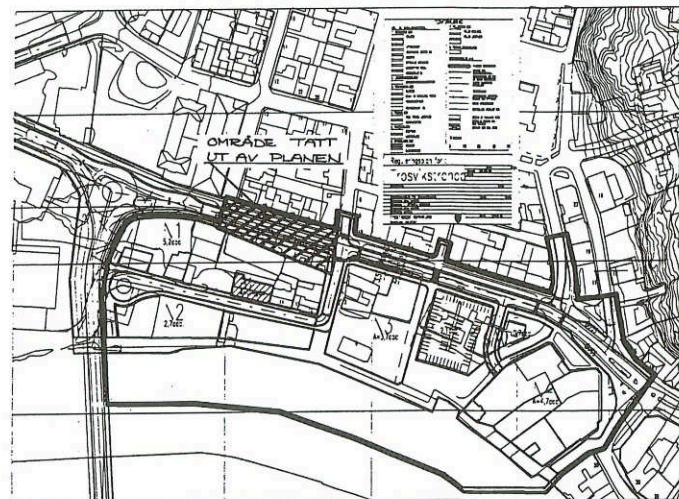
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 23.11.2025

- 224 -

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TROSVIKSTRANDA



Reguleringsplan datert.....24.03.93 REV. 11.10.93.
Reguleringsbestemmelser datert.....24.03.93
Bygningsrådets vedtak, dato.....12.10.93.
Bystyrets vedtak, dato.....

Formålet med reguleringsplanen er å legge forholdene til rette for gjennomføring av sentrumsplanens intensjon for Trosvikstranda med;
-Elvepromenade langs Vesterelva
-Næringsvirksomhet med stort parkeringsbehov i kvartalene mellom Borggata og Vesterelva
-Miljøprioritert opprusting av Borggata

§1 Generelt.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres etter de angitte formål.

§2 Byggeområder for næringsvirksomhet.

§2A

Byens karakteristiske landskapstrekk skal bevares ved at bebyggelsen skal gis tradisjonell tett kvartalskarakter. Ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse i hvert enkelt kvartal. Bygninger skal oppføres med veggliv i tomtegrense mot fortau der hvor ikke annet er angitt ved byggeplan. Varelevering m.m bør være fra gårdsromsiden, mens hovedinngang bør legges mot fortau.

§2B

I områder for næringsvirksomhet kan det oppføres bygninger for forretninger, kontorvirksomhet, og annen næringsvirksomhet. Bygningene skal ha næringsvirksomhet i 1. etasje, men det kan tillates at øvre etasjer nyttes til boligformål under forutsetning av at boligformål ikke blir den dominerende bruk av bygningen, og det stilles krav om at minst 60% av BRA (bruksarealet) disponeres til næringsformål. Til hver bolig skal det være et uteoppholdsareal som i størrelse tilsvare minst 50% av boligen BRA (bruksareal).

§2C

Parkeringsplasser skal opparbeides på egen grunn etter følgende norm:

Bruksformål:	Krav til parkeringsplasser (p.pl.)
Forretninger	30p.pl. pr. 1000kvm bruksareal (BRA)
Kontorer m.v.	15p.pl. pr. 1000kvm bruksareal (BRA).
Annen næringsvirksomhet	10p.pl. pr. 1000kvm bruksareal (BRA).
Boliger	1,25 p.pl. pr. leilighet.
Øvrige formål	Etter særskilt vurdering.

Normen angir minimumskrav.

Parkeringsplasser til næringsvirksomheter, forretninger, kontorer m.v. kan frikjøpes, men ikke for boligformål.

§2D

På plankartet er vist enkelte bygninger med strek som i tegningforklaring tilsvare "omriss av bygning som skal bevares." Disse bygninger inngår i planen og ved nybygging i et kvartal

skal det tas spesielt hensyn til disse. Rivetiltalelse kan gis i særlige tilfeller hvor det er stillet sikkerhet for at ny bebyggelse vil bli oppført, og det foreligger godkjent byggemelding.

§ 2. E Byggehøyder.

Område N1 kan ny bebyggelse oppføres med maksimal høyde til kote 13,0 og med minimum 1,5 - maksimalt 3 etasjer.

Område N2 kan ny bebyggelse oppføres med maksimal høyde til kote 10,0, og med minimum 2 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige kote 8,5.

Område N3 kan ny bebyggelse oppføres med maksimal høyde til kote 17,0. Gesimshøyde mot elva skal ikke overstige kote 10,0 og mot Borggata skal den ikke overstige kote 13,0. Bygninger skal ha minimum 2 etasjer.

Område N4 kan ny bebyggelse oppføres med maksimal høyde til kote 17,0, og med minimum 2 - maksimalt 5 etasjer. Gesimshøyde mot elva skal ikke overstige kote 13,5.

§ 3 Spesialområde bevaring.

Område B1 omfatter bygningen Trosvikstranda 16, den er regulert til bevaring av eksisterende bygning. Alle bygningsmessige tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, skal ha som hensikt å tilbakeføre bygningen til opprinnelig utseende og form. Tilbygg og påbygg kan tillates under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg. Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

§ 4 Trafikkområder.

§ 4 A.

I Borggata skal det anlegges kjørevei med separat sykkelsti på veiskulder. Rabatt mellom fortau og sykkelsti skal gi rom for beplantninger og trær.

§ 4B.

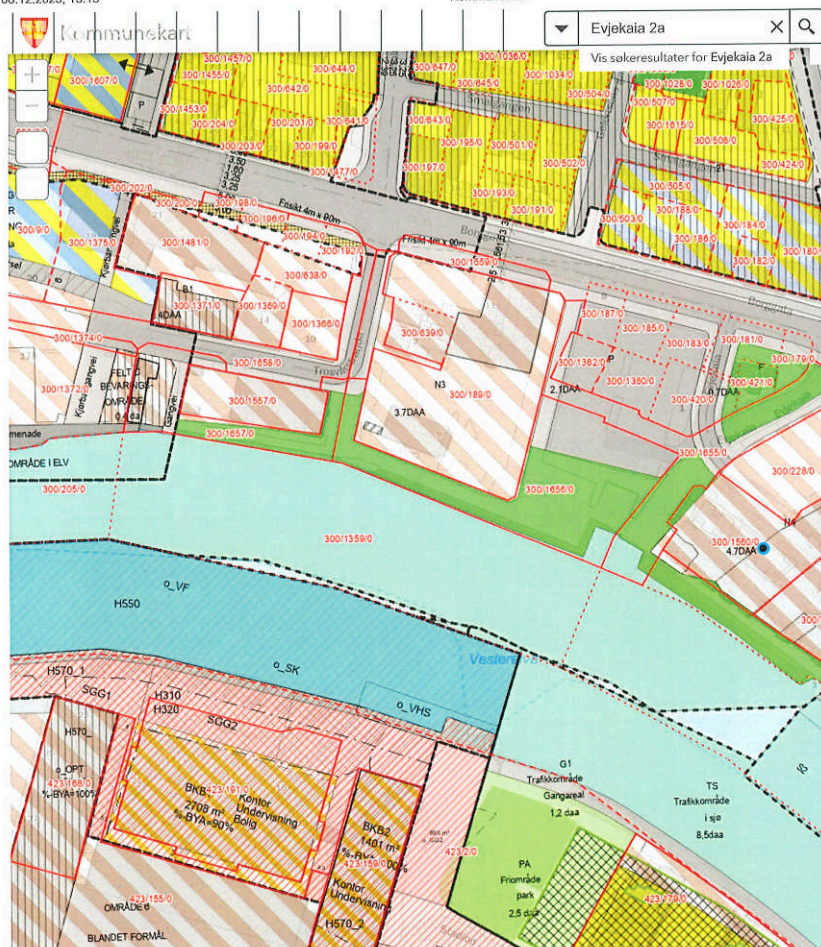
Område P, regulert til parkeringsplass, kan bebygges med parkeringshus, maksimal høyde til kote 17,0 og maksimal gesimshøyde mot Borggata er kote 13,0.

§ 5 Friområder.

På friområde langs med Vesterelva skal det etableres elvepromenade. Friområdet ved den gamle gjenfylte Evja bør gis spesiell opparbeidelse.

08.12.2025, 15:15

Kommune kart



1:1250

410 292,103 6 565 652,975 Meter

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>

1/1

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1560/0/5

Eierrepresentant: Larsen Lisbeth Etterlatte

Regningsmottaker: Larsen Lisbeth Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	Tinglyst	Ja	Grunnforurensning	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Seksjonert	Nei	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Oppgitt areal	Beregnet areal	0 m2	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1560			0 m2	Kulturmåne	Nei
Festestr	0					
Seksjonsnr	5					

BYGNINGER

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16290513	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner		74

(Antall: 1)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LARSEN LISBETH			1/1	Fester
RYEN AS EIENDOM			1/1	Hjemmelshaver

(Antall: 2)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

I tillegg til nedenstående:

Akonto vann kr 1333,08

Akonto avløp kr 2553,48

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130 RENOVASJON - 660 L	4,00660 L	kr 10 329,00	01.01.2026	1/17	0	kr 3 038,00
60 ESKATT BOLIG	1 950 500,000/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 6 241,00
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 13 144,00						

VANNMÅLERE

Målernumme	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
46064522	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	21.10.2025	2024	66	4786

Oversiktskart



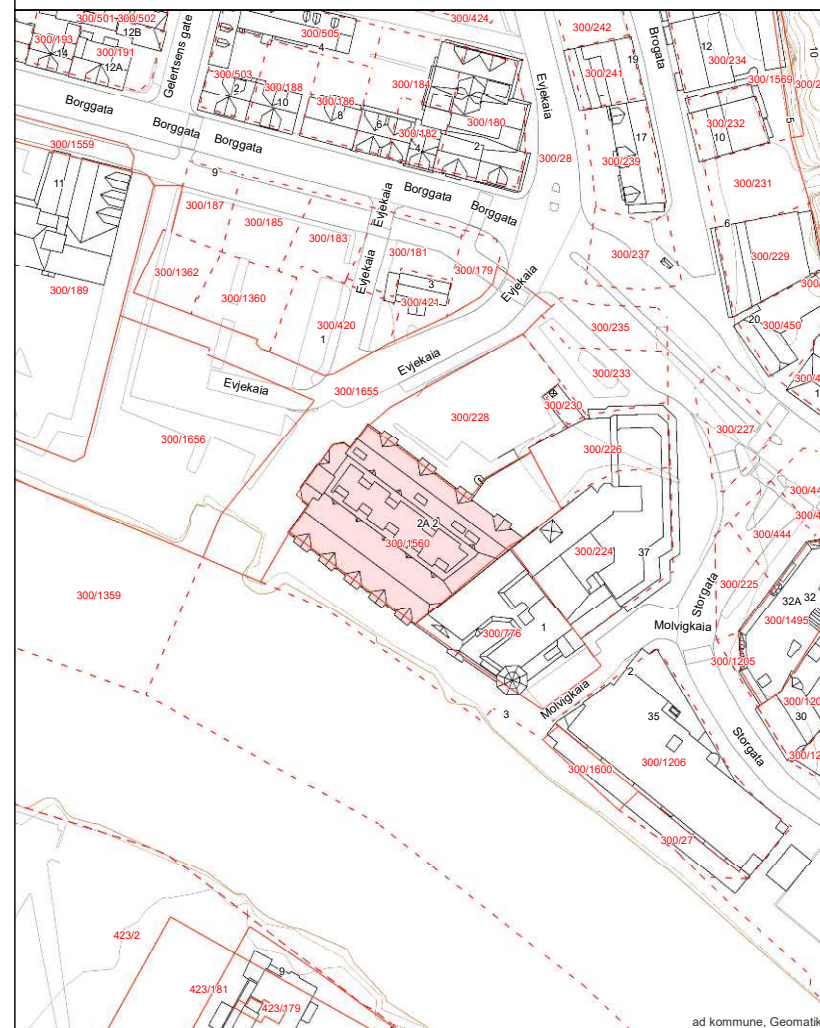
FREDRIKSTAD KOMMUNE

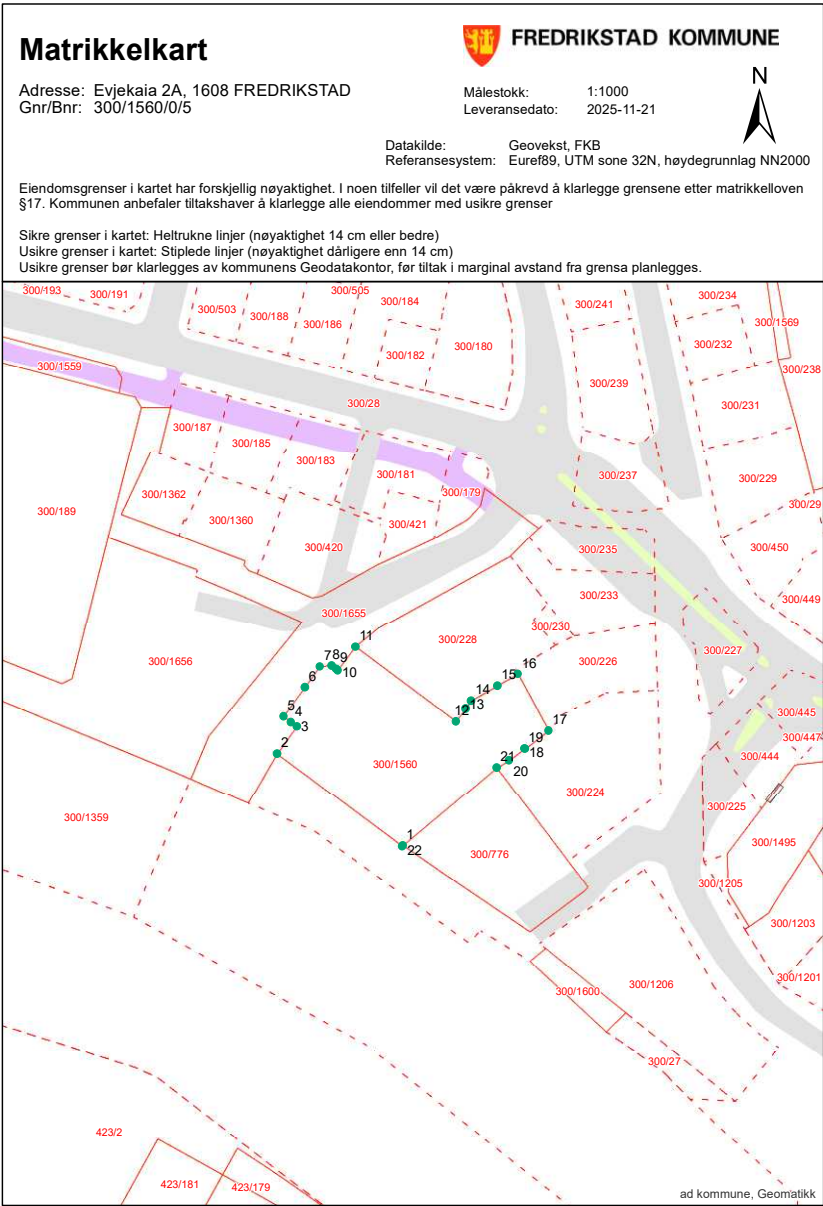
Adresse: Evjekaia 2A, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1560/0/5

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



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





Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.11.2025

Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.11.2025

Grensepunkt/Grenselinje									
Løper	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Høydepunkttype	Måle metode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565522.74803	610280.830826	ikke spesifisert	36.02	Umerket		Beregnet	10	0
2	6565544.08576	610251.829607	ikke spesifisert	7.78	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565559.17851	610256.220704	ikke spesifisert	1.63	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565551.31255	610254.901093	ikke spesifisert	2.23	Umerket		Beregnet	10	0
5	6565552.68125	610253.132029	ikke spesifisert	8.32	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565559.37891	610258.047351	ikke spesifisert	5.96	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565564.1723	610261.588682	ikke spesifisert	2.67	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6565564.43205	610264.24472	ikke spesifisert	1.32	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565563.63413	610265.3002	ikke spesifisert	0.55	Umerket		Beregnet	10	0
10	6565563.30265	610265.741568	ikke spesifisert	6.73	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6565568.71125	610269.739374	ikke spesifisert	28.98	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6565551.54886	610293.075124	ikke spesifisert	3.66	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6565564.47854	610295.269834	ikke spesifisert	2.21	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6565556.26918	610296.563018	ikke spesifisert	6.96	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6565559.74358	610302.591931	ikke spesifisert	5.46	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6565562.43882	610307.326325	ikke spesifisert	14.84	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6565549.4217	610314.431936	ikke spesifisert	6.93	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6565545.11704	610308.987949	ikke spesifisert	0.19	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6565545.26472	610308.845965	ikke spesifisert	4.45	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6565542.52159	610305.360293	ikke spesifisert	3.35	Hustigeme		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6565540.89202	610302.426444	ikke spesifisert	28.14	Offentlig godkjent grensemerke		Totalkaapen	14	0
22	6565522.8945	610280.808283	ikke spesifisert	0.23	Offentlig godkjent grensemerke		Totalkaapen	14	0

side: 2

side: 3

Matrikelrapport for Seksjon 3107-300/1560/0/5

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	20.06.1995	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
RYEN AS EIENDOM	915534023	H - Hjemmelshaver		Agentgaten 2	1/1
LISBETH LARSEN		F - Fester	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikelføringsdato
--------------	----------------	-----------------	-----------	---------------------

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikelført	Lokalitetsnummer
----------	-----	-----------	--------------	------------------

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato
---------------------	-----------

Grunnerverv

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

Klage

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

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datafangstddato	Ber. areal	Arealmerknad
-----------	---------------	-------	--------------------	------------------	-----------------	------------	--------------

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16290513	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 16290513: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 892.0
Antall boenheter	17	BRA Annet	2 564.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	4 456.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.05.1994	09.06.1994
IG - Igangsettingstillatelse	06.09.1994	06.09.1994
TB - Tatt i bruk	12.06.1995	13.06.1995

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0205	74.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	0	444.0	0.0	444.0	0.0
H02	8	710.0	0.0	710.0	0.0
K01	0	0.0	1 159.0	1 159.0	0.0
H01	0	0.0	1 405.0	1 405.0	0.0
H03	9	738.0	0.0	738.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Evjekaia	2A		1608 FREDRIKSTAD

Navn Evjekaia Torg v/Gunnar M Backe
Adresse Kjelsåsveien 160
Poststed 0491 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder	Byggherre		
Veine & Karlsøen Torggt. 64 1632 Gamle Fredrikstad	Evjekaia Torg A/S Kjelsåsveien 160 0491 OSLO		
Eiendom/Byggested	Gnr	Bnr	Festenr
Brogt. 5	300	-228-1560	
Søknadsdato	Arbeidets art		Byggets art
6.5.04	Nybygg		Bolig og forretn.bygg.
Behandling/Vedtak	Vedtak dato		Saksnr.
REF sak.	30.5.94		424/94

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

Hele bygget: ja.

Merknader:

Parkeringsdel:

- Plassene må merkes i henhold til plantegning.
- Rømningsveier må merkes forskriftsmessig.

Rom for kjølemaskineri:

- Innbygging av kløleromsagregat må ferdigstilles i henhold til brannsjefens krav.

Tilfluktsrom:

- Sivilforsvarets godkjenning av rommet må foreligge.

1. etasje:

- Flere av brannsjefens krav i brev av 7.4.95 er ikke etterkommet. Dette må utføres straks.
- Det må innsendes innredningstegninger av de virksomheter som er etablert etter åpningen av dagligvareforretn.
- Innkjøringsprotokoll for ventilasjonsanlegg må innsendes.

Leiligheter:

- Behov for rømningsstige fra 4. etg ned på balkong mangler.
- Behovet avklares med brannsjefen.

-
- Ferdigattest fra heisinnstallatør må innsendes bygningsvesnet.
 - Brannvarsler må monteres i hver leilighet.
 - Håndslukkningsapparat må monteres, ev. brannslange.
 - Div. håndverksmessige arbeider i leiligheter gjenstår.

Arbeidene må være fullført: Parkeringsdel og 1. etg. straks.
Leiligheter innen 1.8.95.

Fredrikstad
12.6.95.

Per-Bjørn Homstvedt.
Saksbehandler

Kopi sendt: Brannsjefen, Arbeidstilsynet, Siviltforsvaret, Næringsmiddeltilsynet.
Teknisk drift (Avgiftskontroll og Sanitærkontroll).

Årsregnskap 2024

Sameiet Evjekaia Torg
Org nr 996 939 278

- Resultat 2024
- Resultat spesifikasjon
- Avdelingsregnskap
- Balanse 2024
- Balanse spesifikasjon

Resultatregnskap			
Semelet Evjekala Torg			
	2024	2023	
Driftsinntekter og driftskostnader			
Fellesutgifter	746 675	789 122	
Ansetning for underskudd som faktureres året etter (boligdel)	16 300		
Annen driftsinntekt	0	71	
Sum driftsinntekter	762 975	789 193	
Lønnskostnad	29 768	28 102	
Annen driftskostnad	711 263	639 352	
Annen driftskostnad	741 031	667 454	
Driftsresultat	21 944	121 739	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	675	172	
	675	172	
Resultat	22 619	121 911	
Resultat	22 619	121 911	
Årsresultat	22 619	121 911	
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital boligdel	0	36 277	
Overført fra annen egenkapital næringsdel	22 620	85 634	
Sum overføringer	22 620	121 911	

Resultatregnskap - spesifikasjon			
Semelet Evjekala Torg			
	2024	2023	
Tilskudd fra samsøerne			
3605 Fellesutgifter	-1 334 575	-848 156	
3690 Avsetning for underskudd som faktureres året etter (boligdel)	-16 300		
3695 Periodiserte fellesutgifter	587 900	59 034	
	-762 975	-789 122	
Annen driftsinntekt			
3900 Annen driftrelatert inntekt	0	-71	
	0	-71	
Lønnskostnad			
5090 Avsatt honorar Styret, inkl. ega	4 666	25 000	
5330 Godtgjørelse til Styret	22 000		
5400 Arbeidsgeberavgift	3 102	3 102	
	29 768	28 102	
Annen driftskostnad			
6340 Lys, varme	56 680	43 017	
6341 Refusjon elbil-lading	-11 992	-3 330	
6350 Vakstestortjenester	143 809	134 225	
6370 TV/Bredbånd	93 444	93 444	
6420 Løst dataystemmer	9 642	1 268	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	1 134	
6611 Vedlikehold ferske utgitt 2 etg	0		
6612 Vedlikehold utvendig vask	128 138	125 310	
6613 Vedlikehold vann og avløp	15 720	20 894	
6618 Vedlikehold fornyelse heis	66 843	41 444	
6619 Vedlikehold, parkering kjeller	68 035	40 908	
6705 Honorar regnskap	30 000	40 134	
6800 Kontorrekvisita	11 931	16 340	
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990	
7500 Forsikringspremie	89 218	77 164	
7740 Øredifferensier	4		
7750 Fasteavgift	1 700	1 700	
7770 Bank og kortgebyrer	5 959	4 011	
	711 261	639 353	
Annen renteinntekt			
8050 Annen renteinntekt	-675	-172	
	-675	-172	
Overført til annen egenkapital			
8960 Overføringer fra annen egenkapital Boligdel	0	36 277	
	0	36 277	
Overført til annen egenkapital			
8960 Overføringer fra annen egenkapital Næringsdel	22 620	85 634	
	22 620	85 634	

Resultatregnskap - Næringsdel	
Sameiet Evjekala Torg	
	2024
Tilskudd fra sameierne	
3605 Fellesutgifter	405 362
3695 Periodiserte fellesutgifter	-194 050
	211 312
Lønnskostnad	
5090 Avsatt honorar Styret, inkl ege	2 146
5330 Godtgjørelse til Styret	10 120
5400 Arbeidsgiveravgift	1 427
	13 693
Annen driftskostnad	
6340 Lys, varme	26 096
6341 Refusjon elbil-lading	-5 516
6350 Vaktmestertjenester	40 267
6420 Leie datasystemer	4 435
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0
6613 Vedt.h vann og avløp	7 231
6618 Vedt.h fornyelse heis	4 011
6619 Vedt.h parkering kjeller	34 698
6705 Honorar regnskap	13 775
6800 Kontorrekvisita	5 488
7400 Kontingent, fradragsberettiget	980
7500 Forsikringspremie	41 101
7740 Øredifferanse	2
7770 Bank og kortgebyrer	2 741
	175 309
Driftsresultat	22 310
Annen renteinntekt	
8050 Annen renteinntekt	310
	310
Resultat	22 619
Resultat	22 619
Årsresultat	22 619
Overført til annen egenkapital	
8960 Overføringer fra annen egenkapital Næringsdel	22 619
	22 619

Resultatregnskap - Boligdel	
Sameiet Evjekala Torg	
	2024
Tilskudd fra sameierne	
3605 Fellesutgifter	929 213
3690 Avsetning for underskudd som faktureres året etter (boligdel)	16 300
3695 Periodiserte fellesutgifter	-393 850
	551 663
Lønnskostnad	
5090 Avsatt honorar Styret, inkl ege	2 520
5330 Godtgjørelse til styret	11 880
5400 Arbeidsgiveravgift	1 675
	16 075
Annen driftskostnad	
6340 Lys, varme	30 585
6341 Refusjon elbil-lading	-6 475
6350 Vaktmestertjenester	103 543
6370 TV/Bredbånd	93 444
6420 Leie datasystemer	5 207
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0
6612 Vedt.h. utvendig -Bolig	128 138
6613 Vedt.h vann og avløp	8 489
6618 Vedt.h fornyelse heis	62 832
6619 Vedt.h parkering kjeller	33 337
6705 Honorar regnskap	16 225
6800 Kontorrekvisita	6 442
7400 Kontingent, fradragsberettiget	1 150
7500 Forsikringspremie	48 116
7740 Øredifferanse	2
7750 Eiendoms-og festeavgift	1 700
7770 Bank og kortgebyrer	3 218
	535 963
Driftsresultat	-365
Annen renteinntekt	
8050 Annen renteinntekt	364
	364
Resultat	0
Resultat	0
Årsresultat	0
Overført til annen egenkapital	
8960 Overføring til annen egenkapita - Boligdel	0
	0

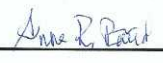
Balanse			
Sameiet Evjekala Torg			
	2024	2023	
Elendeler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer	53 054	7 194	
Andre kortsiktige fordringer	47 491	49 920	
Sum fordringer	100 545	57 114	
Bankinnskudd, kontanter o.l.	629 889	624 894	
Sum omløpsmidler	629 889	624 894	
Sum elendeler	730 434	682 008	
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Annen egenkapital	613 408	590 789	
Sum annen egenkapital	613 408	590 789	
Leverandørgjeld	17 068	8 006	
Annen kortsiktig gjeld	99 958	83 212	
Sum kortsiktig gjeld	117 026	91 218	
Sum egenkapital og gjeld	730 434	682 008	

Balanse			
Sameiet Evjekala Torg			
	2024	2023	
Kundefordringer			
1500 Kundefordringer	53 054	7 194	
	53 054	7 194	
Andre fordringer			
1530 Avsetning for underskudd som faktureres året etter (boligdel)	16 300		
1742 Forskuddsbetalt forbruk	7 830	26 557	
1749 Andre forskuddsbetalt kostnader	23 361	23 361	
	47 491	49 918	
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920 Nordea 6105 05 80643	629 889	624 894	
	629 889	624 894	
Annen egenkapital			
2050 Egenkapital Næringsdel	-234 325	-198 048	
2051 Egenkapital Boligdel	-379 063	-392 741	
	-613 408	-590 789	
Leverandørgjeld			
2400 Leverandørgjeld	-17 068	-8 006	
	-17 068	-8 006	
Annen kortiktig gjeld			
2900 Forskudd fra kunder	-4 862		
2930 Skyldig honorar Styret, inkl. agn	-29 666	25 000	
2960 Annen påløpt kostend	-1 312	-822	
2965 Forskuddsbetalt inntekt	-64 119	59 034	
	-99 958	83 212	

Vi godkjenner årsregnskapet for 2024

Fredrikstad

Styret i Sameiet Evjekaia Torg

		
Gunnar Peder Kjønnøy	Anne Ragnhild Ruud	Werner Frøynes
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Evjekaia Torg

8. mai 2025 klokken 18.

Møtet ble avholdt på Holmen eldresenter.

Til stede: Karl-Jørgen Kristiansen, Lisbeth Larsen, Hans Fredrik Larsen, Trine Vatvedt, Bjørn Backe-Hansen, Anne Ragnhild Ruud, Gerd Solveig Haga Mathisen, Gunnar Kjønnøy, Sylvi Driveklepp, Arne Driveklepp, Ove Sandell, Werner Frøynes og Linda Heidal Frøynes.

I tillegg forelå det 5 fullmakter fra hhv Per Kraft, Toril Falch, Tordis Tenmann, Christer Josefsen og Jorun Ofstads eft.

Det var totalt 14 stemmeberettigede.

1. Valg av møteleder, godkjenning av innkalling og dagsorden

Gunnar Kjønnøy ble valgt som møteleder.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Valg av referent

Linda H. Frøynes ble valgt til referent.

3. Valg av personer til å underskrive protokollen

Ove Sandell og Gunnar Kjønnøy ble valgt.

4. Styrets årsberetning/saker styret har jobbet med i 2024

Gunnar Kjønnøy orienterte årsmøtet om saker styret har jobbet med i 2024.

Årsmøtet tok styrets årsberetning om utførte arbeider til orientering.

Styret har jobbet aller mest med vedlikehold pga byggets alder.

5. Oppfølging av HMS-arbeidet i Sameiet

Gunnar Kjønnøy gjennomgikk styrets sjekkliste og viktige punkter i vedlegg 4; huskeliste for seksjonseier/beboer/næringsutøver/leietaker.

Årsmøtet tok styrets redegjørelse om gjennomført internkontroll til etterretning.

Ingen sameiere/leietakere/næringsutøvere meldte om avvik i forhold til sjekklisten/huskelisten.

Kommentar om at møteplass ved brann bør inn i HMS-reglementet. Tidligere parkeringsplass for Rema 1000 er et naturlig sted for dette.

6. Oppdatering av Sameiets HMS-regelverk

Årsmøtet tar styrets endringer i Sameiets HMS-planverk til etterretning.

7. Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2024

Årsmøtet er enig i at regnskapsresultatet viser en tilfredsstillende økonomistyring og godkjente det framlagte regnskapet. Underskudd for boligdelen etterkreves i tråd med årsmøtevedtak i 2024. Overskudd næringsdelen overføres egenkapital for næring i tråd med tidligere praksis.

8. Plan for framtidig vedlikehold/investeringer

Årsmøtet tok til etterretning styrets orientering om vedlikeholdstiltak i 2025, og var enig i at det ikke startes opp andre vedlikeholdstiltak som ikke er finansiert.

Nødvendige vedlikeholdstiltak nevnt i pkt. 8, som ikke er finansiert vil bli vurdert av det nye styret og kan evt. bli finansiert i revidert budsjett for 2. halvår.

9. Inkomne forslag

9.1 Fra Bjørn og Turid Backe-Hansen om å øke samlet styrehonorar til kr.50.000 pr. år.

Enstemmig vedtatt av årsmøtet fra 2. halvår 2025.

9.2 Fra Hans Fredrik Larsen på vegne av Lisbeth Larsen, som tar opp følgende:

1. Montering av takrenner og nedløpsrør til atriet fra 3.etg. til 2.etg.

Årsmøtet avslo forslaget om takrenner og nedløp i atriet mot en stemme, med begrunnelse estetiske hensyn, urimelig merkostnad og liten effekt.

2. Nye dører i 2.etg.

Årsmøtet avslo forslaget om skifte av inngangsdører i 2.etg. mot en stemme, med begrunnelse dørenes tilstand, kostnad og andre mer presserende vedlikeholdstiltak. Påtroppende styre vil innhente en faglig vurdering av dørenes tilstand.

3. Endring i vedtekter.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

4. Endring av kontoplan i regnskap og budsjett.

Årsmøtet avslo forslaget om endring av kontoplan mot en stemme, med begrunnelse at det vil avvike fra vedtektene, vanskeliggjøre økonomistyringen og innebære merkostnad.

5. Endring i sameiebrøk for vedlikehold og varmekabler 3.etg.

Årsmøtet sluttet seg til styrets innstilling mot en stemme, og avviste forslaget om å endre sameiebrøken for utgifter vedrørende vedlikehold og strøm til varmekabler i 3. etg. med begrunnelsen at forslaget er uklart.

10. Budsjett 2025

Gunnar Kjønnøy orienterte om budsjettet for 2025.

Årsmøtet tok styrets orientering om budsjett 2025 til etterretning.

11. Valg

Styret har bestått av:

Gunnar Kjønnøy - leder (på valg)

Anne Ragnhild Ruud - styremedlem (ikke på valg)

Werner Frøynes - styremedlem (på valg)

Trine Vatvedt - varamedlem (på valg)

Werner Frøynes ble valgt som leder for to år.

Bjørn Backe-Hansen ble valgt som nytt styremedlem for to år.

Anne Ragnhild Ruud går ut av styret pga salg av leilighet og Sylvi Driveklepp ble valgt som nytt styremedlem for et år.

Trine Vatvedt ble gjenvalgt som varamedlem for et år.

Valgkomiteen har bestått av Linda H. Frøynes og Turid Backe-Hansen.

Ny valgkomite ble valgt for et år, og består av Gerd Solveig Haga Mathisen og Karl-Jørgen Kristiansen.

12. Eventuelt / Ordet fritt

Karl-Jørgen Kristiansen oppfordret det nye styret å sjekke muligheten for en mer moderne digital låseløsning som kodeløsning og porttelefon med kamera for åpning av dør i 1. etg.

Ny styreleder etterspurte årsmøtets syn på økning i sameierinnskuddet for å kunne gjennomføre flere vedlikeholdstiltak. Dette ble klart avvist.

Til slutt takket årsmøtet Gunnar Kjønnøy for god innsats som formann i styret de siste 5 årene.

Møtet hevet kl. 20.40

Referent: Linda H Frøynes

Fredrikstad, 13 / 5 2025



Ove Sandell



Gunnar Kjønnøy

SAMEIET EVJEKAIA TORG BUDSJETT 2025

Kostnadsart	Næringsdel	Boligdelen	SUM	Brøkdelt	Seksjonsdelt
Festeavgift	0	1 700	1 700		1 700
Strøm	27 738	32 262	60 000	32 262	
Vaktmester	42 000	108 000	150 000	108 000	
Renhold	0	0	0	0	
TV/Bredbånd		95 000	95 000		95 000
Vedl.hold fasade u/gulv 2.etg	20 000	0	20 000		
Vedl.h.utvendig tak	8 333	16 667	25 000	16 667	
Vedl.h.fellesareal o/1.etg	0	120 000	120 000	120 000	
Vedl.h. vann og avløp	7 397	8 603	16 000	8 603	
Vedl.h. uteareal	1 387	1 613	3 000	1 613	
Vedl.h./fornyelse heis	2 778	47 222	50 000		47 222
Vedl.h. park.areal kjeller	35 946	34 054	70 000		34 054
Honorar regnskapsfører	15 256	17 744	33 000	17 744	
Honorar styre	12 020	13 980	26 000	13 980	
Arbeidsgiveravgift	2 312	2 689	5 000	2 689	
Div.adm.kostnader	3 698	4 302	8 000	4 302	
Kontingenter	1 063	1 237	2 300	1 237	
Forsikringer	46 230	53 770	100 000	53 770	
Gebyr/omkostninger	2 774	3 226	6 000	3 226	
Leie datasystemer	4 623	5 377	10 000	5 377	
Sum driftskostnader	233555	567 445	801 000	389 469	177 976
Til fordeling					
m2/seksjon kr pr m2/seksjon					
Brøk					
Seksjon					
1 768 220					
17 10 469					

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Leilighet	Kvadratm.	Seksjonsdelt	Brøkdelt m2	SUM C+D	Felleskost Jan-Jun	Felleskost Juli-Des	Felleskost. pr. år	Økning felleskost Juli-Des
201	75	10 469	16 522	26 991	2 249	2 249	26 991	0
202	75	10 469	16 522	26 991	2 249	2 249	26 991	0
203	75	10 469	16 522	26 991	2 249	2 249	26 991	0
204	75	10 469	16 522	26 991	2 249	2 249	26 991	0
205	83	10 469	18 284	28 753	2 396	2 396	28 753	0
206	76	10 469	16 742	27 211	2 268	2 268	27 211	0
207	76	10 469	16 742	27 211	2 268	2 268	27 211	0
208	76	10 469	16 742	27 211	2 268	2 268	27 211	0
301	129	10 469	28 417	38 886	3 241	3 241	38 886	0
302	129	10 469	28 417	38 886	3 241	3 241	38 886	0
303	129	10 469	28 417	38 886	3 241	3 241	38 886	0
304	129	10 469	28 417	38 886	3 241	3 241	38 886	0
305	144	10 469	31 721	42 191	3 516	3 516	42 191	0
306	130	10 469	28 637	39 107	3 259	3 259	39 107	0
307	130	10 469	28 637	39 107	3 259	3 259	39 107	0
308	130	10 469	28 637	39 107	3 259	3 259	39 107	0
309	107	10 469	23 571	34 040	2 837	2 837	34 040	0
SUM	1 768	177 976	389 469	567 445	47 287	47 287	567 445	0
								Økning pr 4 mnd

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET EVJEKAIA TORG**

Gnr 300, Bnr 1560
I Fredrikstad kommune.

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 18.10.1994.

§3 og §7 endret 21.03.2002.
§7 også endret 27.04. 2009.
§3 og §10 endret 17.06.2020
§2 og §8 endret 23.11.2022

567 445

§1.

Sameiets navn er Evjekaia Torg.

§2.

Festeretten til eiendommen gnr 300, bnr 1560 i Fredrikstad med påstående bebyggelse ligger i sameiet mellom eierne av de 18 eierseksjonene (17 boligseksjoner, 1 næringsseksjon som tomten og bebyggelsen er oppdelt i).

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal. Nevneren i sameiebrøken er 3288.

Tellerne i sameiebrøken er:

SNR	1 N	1520	SNR	11 B 129
”	2 B	75	”	12 B 129
”	3 B	75	”	13 B 129
”	4 B	75	”	14 B 144
”	5 B	75	”	15 B 107
”	6 B	83	”	16 B 130
”	7 B	76	”	17 B 130
”	8 B	76	”	18 B 130
”	9 B	76		
”	10 B	129		

Festeretten til tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§3.

Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyret. Seksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andres bruk unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr §25 i Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr 65. §4.

Med de unntak som følger av disse vedtekter er sameierne proratarisk ansvarlig for fellesutgifter i henhold til sameiebrøken. Kostnader som bare angår boligsameiet fordeles etter boligareal i fig §2.

- a. Kommunale avgifter til vann, avløp og renovasjon forutsettes fordelt av kommunen slik at hver seksjon får tildelt sin egen regning.
- b. Vedlikehold og eventuelt fornyelse av utvendig tak, takrenner og taknedløp fordeles med 2/3 på alle boligseksjonene og 1/3 på næringsseksjonen.
- c. Vedlikehold og eventuell fornyelse av alt fellesareal over 1. etg. fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.
- d. Vedlikehold og eventuell fornyelse av felles vann- avløp- og overvannsledninger fra hovedinntak i underetasjen til offentlig tilknytningspunkt i Evjekaia 2a, fordeles etter sameiebrøken.
- e. Vedlikehold, rengjøring og snørydding av uteareal fordeles som bestemt under litra d ovenfor.
- f. Næringsseksjonen vedlikeholder alene utvendig parkeringsareal.
- g. Vask av trapper og gangareal i 2. og 3. etasje fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Hver av boligseksjonene og næringsseksjonen deltar i vask av trappene ved heisen i kjelleretasjen og i 1. etasje. med 1/18- del.
- h. Vedlikehold og eventuell fornyelse av utvendig fasade fremfor næringsbygget til gulvhøyde for boligseksjonen tilligger alene næringsseksjonen. Utvendig fasade for øvrig vedlikeholdes, eventuelt fornyes, av boligseksjonene i fellesskap.
- i. Uteareal i 2. og 3. etasje vedlikeholdes av boligseksjonene. Vedlikehold av parkeringsarealet i kjelleren fordeles etter bruk basert på hvor mange parkeringsplasser den enkelte disponerer.
- j. Hver av boligseksjonene og næringsseksjonen deltar i vedlikehold og eventuell fornyelse av heis med 1/18 av omkostningene.
- k. I festekontrakten som gjelder for tomten, datert 12.10. 1994, er bestemt at festeavgiften skal være kr 300.000,-. Festeavgiften fordeles således på de enkelte seksjoner i henhold til festekontrakten:
 - a. Årlig kr 298.830,- for næringsseksjonen.

b. Årlig kr 1.700,- for boligseksjonen (kr 100,- for hver boligseksjon).

- I. Hver av boligseksjonene bærer kostnad for TV og bredbånd med 1/17 av samlede kostnader. Styret fremforhandler og velger den avtale som anses mest gunstig for Sameiet.

§5.

Styret i sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgifter hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når det er forutsatt slik avsetning i det vedtatte budsjett.

§6.

Sameiet har panterrett i de enkelte seksjonene for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Beløp og prioritet fremgår av oppdelingsbegjæringen.

Sameiet er på forlangende av en seksjonseier forpliktet til å vike prioritet med panteretten, slik at den får prioritet etter 80 prosent av salgsverdien fastsatt med endelig virkning av en takstmann oppnevnt av Fredrikstad Tingrett. Omkostningene ved taksten og prioritetsvikelsen betales med halvpart av hver av partene.

§7.

Styret i sameiet skal bestå av 3 medlemmer og ett varamedlem. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmer kan velges blant sameiernes ektefeller eller samboere, forutsatt aksept fra sameieren. Det enkelte styre kan kun være representert med ett medlem fra hver eierseksjon.

§8.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret innen 15. mars.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst ~~4/10 av sameierne~~ 2 seksjonseiere som til sammen har minst 10%, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Med unntak av de tilfeller hvor eierseksjonsloven bestemmer noe annet, treffes alle beslutninger i sameiermøtet med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

24.04.2012

§9.

Bruksreglementet datert i dag er en del av vedtektene.

§10.

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr 65, kommer til anvendelse i sameiet. Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter regler i Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven).

§11.

Foranstående sameievedtekter er vedtatt av samtlige seksjoner i gnr. 300, bnr 1560 i Fredrikstad kommune, i konstituerende sameiermøte 18.10.1994.

Fredrikstad, den 18.10.1994
(oppdatert senest 23.11.2022)

For Sameiet Evjekaia Torg

HUSORDENSREGLER: SAMEIET EVJEKAIA TORG

INNLEDNING

Beboerne pålegges å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er ansvarlig for at andre som gis adgang til leilighetene følger disse. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyret. (jfr. Sameievedtekter §3). Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Mulige meldinger fra styret, ved oppslag eller rundskriv gjelder som tillegg til ordensreglene.

1. RO I LEILIGHETEN

Fra kl. 23.00- 07.00 kreves særskilt aktsomhet og hensynsfullhet både i og utenfor leilighetene, slik at beboernes nattesøvn ikke forstyrres. Denne regel kan unntaksvis avvises i forbindelse med fester og andre arrangementer, samt presserende reparasjonsarbeider i leiligheten. I slike tilfeller bør man varsle tilstøtende leiligheter, eventuelt styret på forhånd.

2. OPPVASK- OG VASKEMASKIN. SAMT TØRKETROMMEL

Maskinene/ tørketrommel må brukes med omtanke og ikke mellom kl. 23.00- 07.00. Tilførsel- og utløpslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut etter forskriftene.

3. RISTING AV TEPPER/ VANNING I BLOMSTERKASSER

Risting/ banking av tepper m.v. fra gangbanen må skje på en slik måte at ikke naboer blir sjenert.

Vanning i blomsterkasser må skje på en hensynsfull måte, slik at vann ikke renner ned på balkongene under, eventuelt til sjenanse for personer som passerer under balkongene. Dersom blomsterkasse eller andre gjenstander faller ned fra balkong og skader personer, er dette beboers ansvar.

4. INNVENDIG ENDRINGER AV LEILIGHETER, SAMT FASADEENDRINGER

Det må ikke foretas innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for øvrige beboere. Det må heller ikke foretas fasadeendringer på bygget, uten nødvendige godkjenninger.

5. ORDEN I FELLESBODER, TRAPPEOPPGANG OG GARASJEN

Beboerne må fjerne uvedkommende gjenstander og utstyr som er plassert i fellesboder, gangbaner, samt utenfor boder i garasjen. Parkeringsplassene skal kun benyttes innenfor oppmerkede plasser. Det må sørges for at alle ytterdører holdes avlåst til enhver tid. Sykler må ikke oppbevares eller plasseres i fellesarealer, bort sett fra garasjen.

6. SKADER PÅ SAMEIETS EIENDOM

Når skader på sameiets eiendom eller eiendeler kan føres tilbake til en bestemt person, voksne eller barn, vil vedkommende bli stilt ansvarlig for skaden.

7. HENVENDELSE TIL STYRET

Alle innkjøp eller henvendelser vedrørende reparasjoner og vedlikehold som ikke gjelder beboernes leiligheter/boder, må gå via styret. Henvendelser til styret vedrørende brudd på ordensregler, eventuell klager på andre forhold, bør foregå skriftlig-

8. SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte seksjonseier skal holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Hver enkelt seksjonseier besørger og betaler selv for vedlikehold innen sin seksjon. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, innvendige dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, klosetter med skål og sistene, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Vedlikehold og fornyelser omfatter også innvendig i seksjonseierens boder.

09. GRILLING PÅ BALKONGENE OG I ATRIET

Grilling på balkongene og i atriet med bruk av kull eller gass er ikke tillatt på grunn av brannfare og spredning av røyk.

Bruk av elektrisk grill kan aksepteres, forutsatt at røyk, lukt m.v., ikke er sjenerende for andre beboere i sameiet.

Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade må sameieren selv erstatte. Mangelfullt vedlikehold som kan påføre tilleggende seksjonerskade eller ulempe, må utbedres uten opphold.

Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist, er dette å betrakte som vesentlig mislighold, og sameiet ved styreleder kan la misligholdt vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende sameiers regning.

AVSLUTNING

Husordensregler er ikke ment bare som en oversikt over felles "plikter", men vel så mye for å sikre oss orden og ro for øket trivsel.

Fredrikstad 24.04.07.

Oppdatert/ endret 27.04.2011

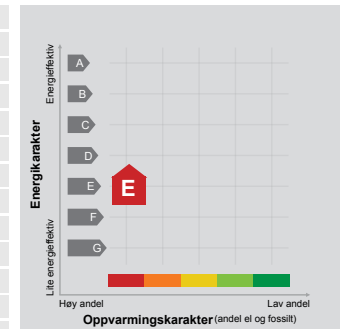
Oppdatert /endret 24.04.2012

Styret.

ENERGIATTEST



Adresse	Evekaia 2A
Postnummer	1608
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1560
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	16290513
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-194506
Dato	02.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen 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)

- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister

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

Energi merket 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/energi merking/om-energi merkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energi karakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Lelighet
Byggear:	1995
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
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, 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.

Plattene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frysfrys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølelapp 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjestester – 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 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.

Tiltak 19: 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.

Nabolagsprofil

Evjekaia 2A - Nabolaget Holmen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Evjekaia	2 min
Totalt 10 ulike linjer	
Sentrum fergeleie	3 min
Linje 805	
Fredrikstad bussterminal	7 min
Totalt 29 ulike linjer	
Værste fergeleie	8 min
Linje 805	
Fredrikstad stasjon	18 min
Linje RE20, RX20	

Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	11 min
365 elever, 21 klasser	
Trosvik skole (1-7 kl.)	17 min
507 elever, 27 klasser	
Cicignon skole (1-10 kl.)	18 min
434 elever, 24 klasser	
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	7 min
180 elever, 6 klasser	
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
484 elever, 30 klasser	
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min
WANG Toppidrett Fredrikstad	8 min
180 elever, 6 klasser	



Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

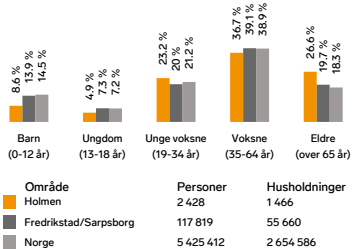


Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år)	7 min
27 barn	
Kråkeby barnehage (1-5 år)	9 min
90 barn	
Speiderfjellet barnehage (1-5 år)	14 min
32 barn	

Dagligvare

Joker Agentgaten	4 min
Søndagsåpent	
Coop Mega Fredrikstad	7 min
Post i butikk, PostNord	



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

Primære transportmidler

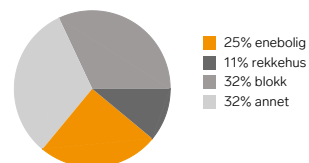
- 1. Egen bil
- 2. Gående

- Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100
- Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100
- Trafikk
Lite trafikk 76/100

Sport

- St.hansfjellet balløkke
Ballspill 7 min 0.5 km
- Fredrikstad stadion - Kunstgress
Fotball 6 min 0.5 km
- EVO Fredrikstad
2 min
- Gymbox Fredrikstad
3 min

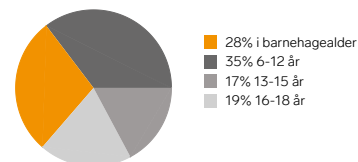
Boligmasse



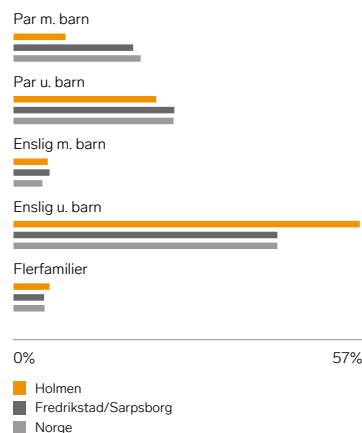
Varer/Tjenester

- Torvbyen 7 min
- Boots apotek Fredrikstad 1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

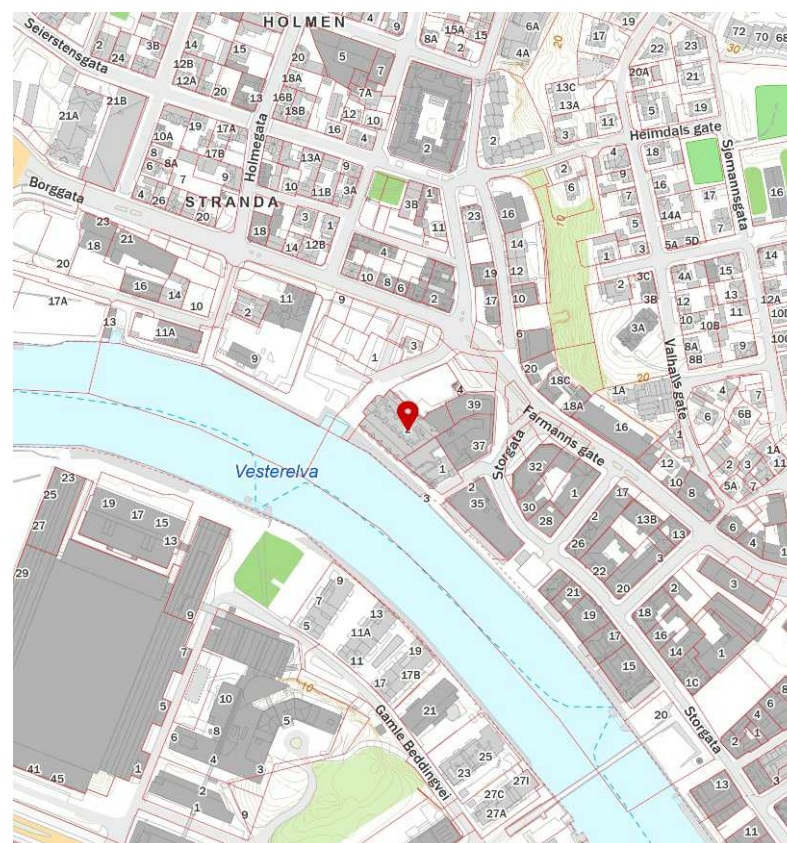


Familiesammensetning



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 tuner/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.

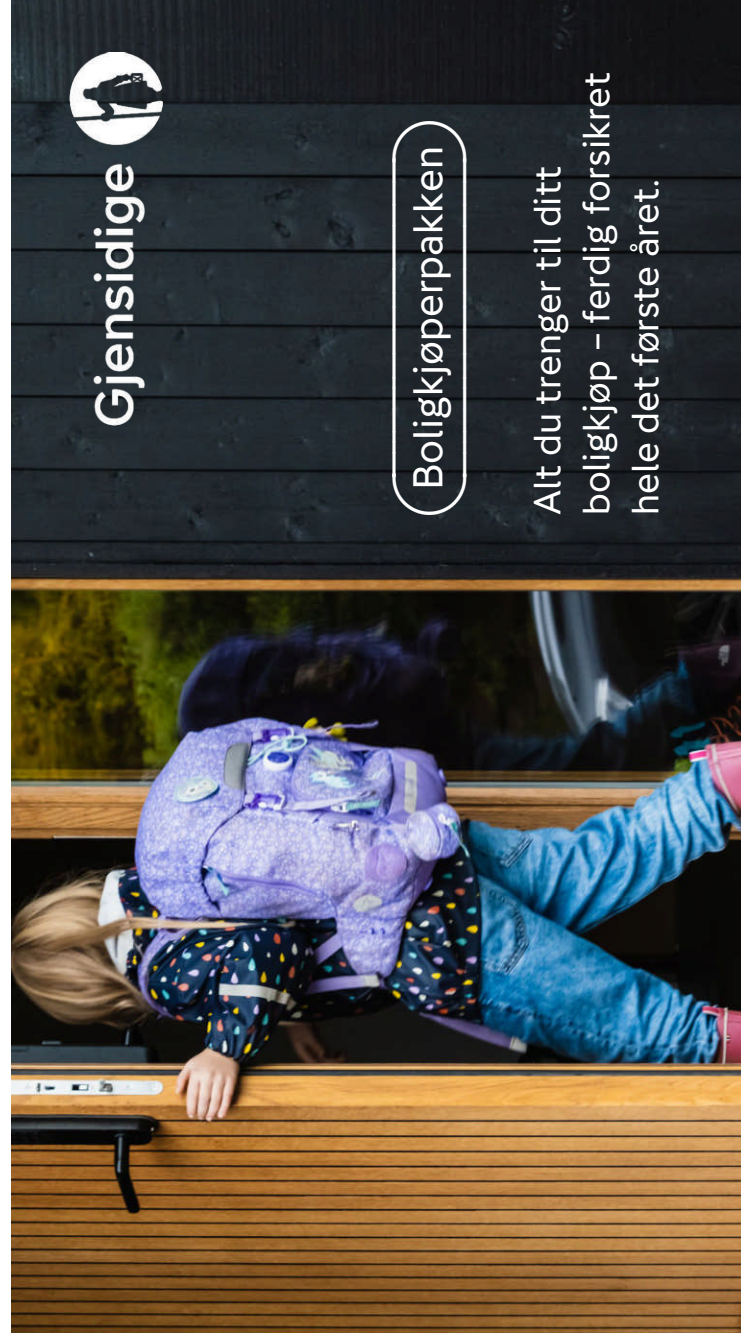
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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: 192250170

Adresse: Evjekaia 2A, 1608 Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 300, Bnr. 1560, 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: UNDSKRIFT: .

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

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 10.12.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

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

