

PROAKTIV

Sentral og
arealeffektiv 2-roms
med stor takhøyde

Midt i byen og lave
felleskostnader.

HOLLENDERGATA 3





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FREDRIKSTAD - SENTRUM

Sentral og arealeffektiv 2-roms med stor takhøyde, midt i byen og lave felleskostnader

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hollendergata 3, 1607
Fredrikstad

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 300, bnr. 1195, snr. 17

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 93.250,-

Totalpris: 3.293.250,-

Kommunale avgifter: 1.748,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1890

Rom/soverom: 2/1

BRA: 43 m²

BRA-i: 43 m²

TBA: 17 m²

Garasje/Parkering: Det følger ingen parkeringsplass med leilighetene, men med denne sentrale beliggenheten er det kort vei til flere parkeringshus, som tilbyr leie av parkering.

Tomt: 650 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.266,-

Felleskostnader inkl.: fyring, varmtvann, kommunale avgifter, forretningsfører, bredbånd, felles forsikring og felles strøm i fellesområder

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	18	20
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
24	126		
Vedlegg	Budskjema		

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannesen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir oppnår et resultat som selger er fornøyd med – samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



FREDRIKSTAD SENTRUM

Kommune: Fredrikstad / Område: Fredrikstad - Apenesfjellet

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt plassert midt i Fredrikstad sentrum.

Den unike bryggepromenaden finner du kun noen meter unna, og her finner du restauranter, kafeer og puber.

Høgskolen i Østfold finner du 400 meter unna, og det ligger også en rekke videregående skoler. Her befinner du deg praktisk talt i sentrum, der du også finner gågater med alt du kan ønske deg av butikker og kafeer.

Fredrikstad bussterminal ligger midt i sentrum, toget til Oslo, Østfold-byene eller Gøteborg/København tar du fra jernbanestasjonen, cirka én kilometer unna.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Hollendergata Linje VY6	1 min 0.1 km
🚶	Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	16 min 1.3 km
✈	Oslo Gardermoen	1 t 36 min

DAGLIGVARE

🚶	Joker Agentgaten Søndagsåpent	4 min 0.3 km
🚶	Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

🏠	Torvbyen	4 min
🏠	Apotek 1 Hjorten Fredrikstad	3 min

SPORT

⚽	Værstetorvet kunstisbane - ballbane Ballspill	5 min 0.4 km
⚽	St.hansfjellet balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
🏊	Gymbox Fredrikstad	2 min
🏊	EVO Fredrikstad	2 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Fredrikstad kommune Gressvikbrygga	3 min
🚗	VTS P120	7 min

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kun noen få minutters gange over gangbrua finner du Værstetorvet - Fredrikstads splitter nye bydelssenter og sosiale møteplass. Her samles moderne arkitektur, spennende butikker, spisesteder og kulturtilbud på ett sted. Den korte avstanden gjør det enkelt å ta turen til fots.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Leilighetene ligger i et rolig strøk, tross sin sentrale beliggenhet. Fredrikstad kommune tilbyr gratis kollektivtransport i form av Byfergene, som går mellom Gamlebyen, via sentrum til Gressvik og Ålekilen.

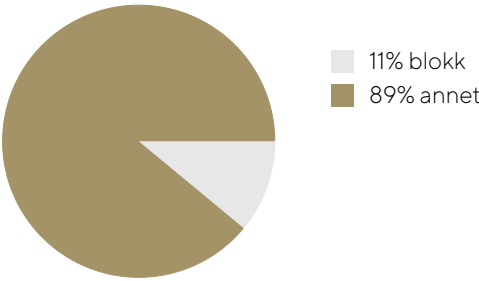
Vil man litt bort fra byen, så er det ikke lenger enn 1,5 kilometer å gå til starten av Fredrikstadmarka, ved Bjørndalsdammene. Her har man utgangspunktet til et omfattende nettverk av tur og sykkelstier i skog og mark, samt skiløyper.



Adkomst
Adkomst direkte fra Hollendergata.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	6 min 2.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min 0.6 km

BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL HOLLENDERGATA 3

Vi starter utendørs ...

BYGGEMÅTE

Eiendommen er bygd i 1890 og ombygd og modernisert i 2023.
Yttervegger er satt opp med teglstein. Pusset og malt.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet.
Ytterdør i tre. Brann- og lydklassifisert.
Verandadør i tre med isolerglass.
Fra er det utgang til en balkong på 17 kvm.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 17.06.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

- TG 3:
- Ingen.
- TG 2:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Sanitærutstyr og innredning bad: Ikke dokumentert lekkasjesikring fra innebygd systerne.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Parkering

Det følger ingen parkeringsplass med leilighetene, men med denne sentrale beliggenheten er det kort vei til flere parkeringshus, som tilbyr leie av parkering. Du kan også leie parkeringsplass av Fredrikstad kommune i St. Hansfjellet parkeringshus, som du finner like ved. Det er mulig å inngå avtale om kvartalsleie eller halvårsleie med kommunen, og også månedsleie i flere private parkeringshus i sentrum.



TERRASSE



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
Entre, bad, soverom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

Det medfølger også en bod i kjelleren.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 43 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):
- Totalt BRA: 43 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 17 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Lys og trivelig 2-roms leilighet i 3. etasje. Eiendommen er bygd i 1890 og ombygd og modernisert i 2023.

Åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til flott terrasse. God takhøyde og godt med lysinnslipp som gir en god romfølelse.

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kjøkken kum. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Badet har keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Gulv har keramiske fliser med gulvvarme. Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap og vegghengt wc. Balansert ventilasjon.

Leiligheten har et lyst og trivelig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet har godt med naturlig lysinnslipp fra vindu, noe som skaper en behagelig atmosfære.

Dette er en lekker 2-roms leilighet med meget sentral beliggenhet. Utmerket for eget bruk eller til utleie. Sentral beliggenhet med gangavstand til alle nødvendige fasiliteter.



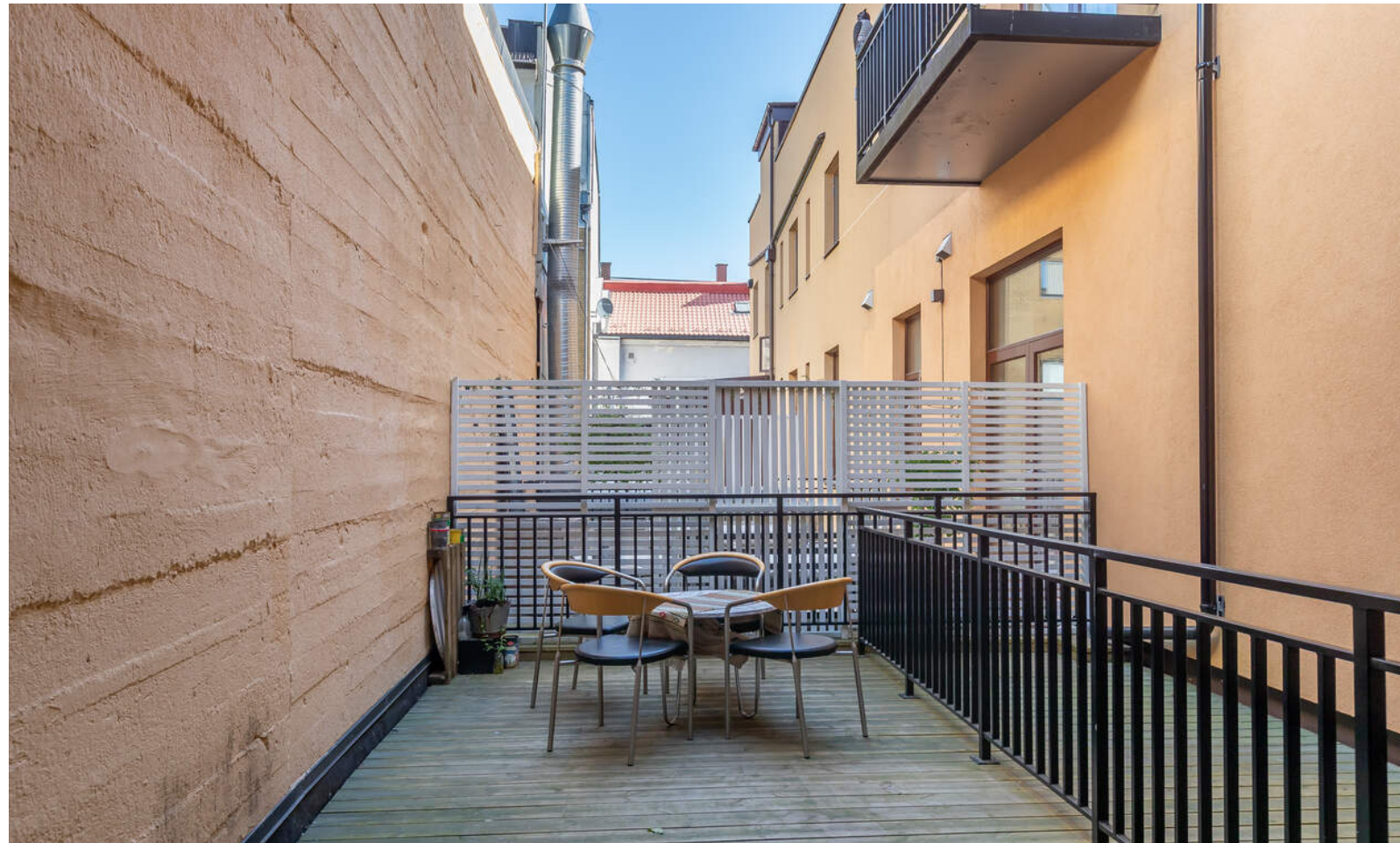
Oppvarming

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler. Varme og tappevann får du fra Fredrikstad Fjernvarme. Det er vannbåren gulvvarme på badet, samt vannbåren varme til radiatorer i oppholdsrommene. Varmtvann og oppvarming er inkludert i fellesutgiftene.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.





PLANTEGNINGER



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITTELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 650 kvm, Eierform: Festet fellestomt. Tomten er flat og opparbeidet med asfalterte arealer.

Det er Fredrikstad kommune som er grunneier. Festeavgiften belastes sameiet. Denne betales av alle seksjonseierne gjennom felleskostnadene.

Parkering

Det følger ingen parkeringsplass med leilighetene, men med denne sentrale beliggenheten er det kort vei til flere parkeringshus, som tilbyr leie av parkering. Du kan også leie parkeringsplass av Fredrikstad kommune i St. Hansfjellet parkeringshus, som du finner like ved. Det er mulig å inngå avtale om kvartalsleie eller halvårsleie med kommunen, og også månedsleie i flere private parkeringshus i sentrum.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: , Orgnr:

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt.

Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. 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.

Forretningsfører

BOLIGBYGGELAGET USBL

Forsikring

Tryg Forsikring

Polisenummer: 7293879

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 540 101 per 31.12.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 160 402 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 3 266,-

Felleskostnader inkluderer: fyring, varmtvann, kommunale avgifter, forretningsfører, bredbånd, felles forsikring og felles strøm i fellesområder

Andel fellesgjeld/fellesformue

Ingen gjeld pt.

Andel fellesformue kr. 4 417,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 1 748 pr. år som er eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

I tillegg til kommunale avgifter og felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest på bruksendringen av bygget ble gitt den 25.10.2019.

Utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Dok 900014, datert 13.04.1872 - Festekontrakt.
- Dok. 414930, datert 11.04.2025 - Erklæring/avtale.
- Dok. 1536820, datert 12.11.2018 - Reseksjonering.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsopgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til felles gårdsplass og annet kombinert formål iht. reguleringsplan sentrum nord-vest med endr. 25.08.88 (del av sentrum-NV) godkjent 10. september 1981.

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplan er området avsatt til bevaring kulturmiljø, sentrumsformål. Eiendommen har verneverdig bygninger godkjent 16. juni 2011.

Kjerneinformasjon

Eiendommens betegnelse

Gnr. 300 Bnr. 1195 Snr. 17 i Fredrikstad kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
80 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 200 000,-))
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

93 250,- (Omkostninger totalt)

3 293 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppkjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Nygaardsgata 34 as

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppkjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Geir Inge Rangøy Johannessen

Dato salgsoppgave
23.6.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Leilighet
- Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
- FREDRIKSTAD kommune
- gnr. 300, bnr. 1195, snr. 17

Markedsverdi
2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 Rapportdato: 17.06.2025 Oppdragsnr.: 11411-2682 Referansenummer: BM7917
Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS Sertifisert Takstingenør: Sigurd Grydeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeendom.no
922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-2682

Befaringsdato: 20.05.2025

Side: 2 av 18

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 11411-2682

Befaringsdato: 20.05.2025

Side: 3 av 18

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 11411-2682

Befaringsdato: 20.05.2025

Side: 4 av 18

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg beliggende i bygård i Fredrikstad sentrum.

Bygget har porttelefon.

Boligen varmes opp med vannbåren varme.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og brukslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt

Leilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Ytterdør i tre. Brann- og lydklassifisert. Verandadør i tre med isolerglass. Fra er det utgang til en balkong på 17 m2.

INNVEDIG
Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv. Malt plate og fliser på vegg. Malt plate som himling. Parkett gir litt etter et sted i gang. Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Gulv har keramiske fliser med gulvvarme. Det er målt ca 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Nedsenk i dusjnische.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest. Baderomsinnredning består av dusjnische, servant med underskap og vegghengt wc.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra gang.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Synlige avløpsrør i pvc plast. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera. Utlufting med duro ventil i rørskap.

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Ukjent service historikk. Boligen har vannbåren varme. 63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD
Tomt er felles arealer.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	43 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	43 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 11411-2682

Befaringsdato: 20.05.2025

Side: 5 av 18

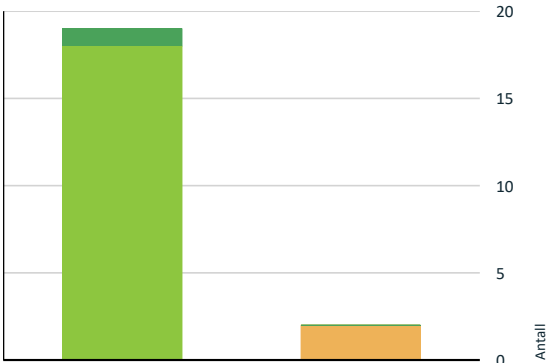
Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til syne før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport.

Merk; alle steder det er påvist eller indikert fukt eller zoologiske skadegjørere krever ytterligere undersøkelser. Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11411-2682

Befaringsdato: 20.05.2025

Side: 6 av 18

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1890

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leilighet er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Ombygd og modernisert i 2023.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra er det utgang til en balkong på 17 m2.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv. Malt plate og fliser på vegg. Malt plate som himling. Parkett gir litt etter et sted i gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med gulvvarme. Det er målt ca 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Nedsenk i dusjnisje.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert lekasjesikring fra innebygd susterne.

Oppdragsnr.: 11411-2682

Befaringsdato: 20.05.2025

Side: 7 av 18

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er tatt hull i vegg fra gang.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera. Utlufting med duro ventil i rørskap.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Ukjent service historikk.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.

TG 1 Elektrisk anlegg

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-sjekk av boligen ved salg.



TG 0 Branntekniske forhold

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

43 m²/43 m²

Leilighet: Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 510 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

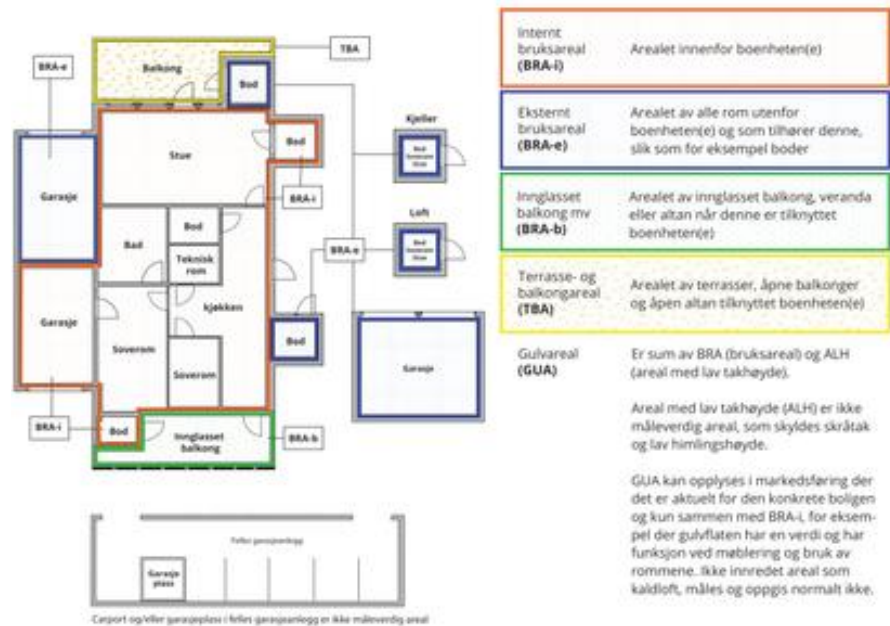
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	43			43	17
SUM	43				17
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	43	0

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Sigurd Grydeland	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1195	0	17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hollendergata 3

Hjemmelshaver

Fredrikstad Kommune, Nygaardsgata 34 AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Hele tomten er fellesområdet.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Bebyggelsen

Eiendommen er bygd i 1890 og ombygd og modernisert i 2023.Yttervegger er satt opp med teglstein. Pusset og malt.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	
2	17.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11411-2682

Befaringsdato: 20.05.2025

Side: 16 av 18

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iv) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

vi) **Tilstandsgrad TGiu:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 11411-2682

Befaringsdato: 20.05.2025

Side: 17 av 18

Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 1195
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Bygghverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BM7917>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen

Dato utkjørt: 20.06.25 Side 1 av 2

Sameiet Storgata 20 Fredrikstad	Vår ref.:	2523/17
Hollendergata 3	Type:	Boligsameie
1607 FREDRIKSTAD	Eiere:	Nygaardsgata 34 AS
Organisasjonsnr:	922 738 459	Seksjonsnr: 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	3 266
Felleskostnader:	Felleskostnader 3 266

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ole M. Stensrud

Adresse: Solveien 97 A

Postnr/-sted: 1162 OSLO

Telefon: Mob.: 90582441

E-post: oms@stensrud-partner.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.06.2025

Utestående saldo:	3 266		
Felleskostnader:	3 266	Restanse:	3 266
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	177
Annen formue:	4 417	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 17	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 300/1195 - seksjon:17

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	7293879
--------------	-----------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0208
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()	Antall rom:	0
Systemlås:	Nei	Oppr. antall rom:	
Husdyrhold:		Kategori:	Leilighet
Livsløp standard:	Nei		
Fasiliteter:	Sameiet har ikke husordensregler		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen

Dato utkjørt: 20.06.25

Side 2 av 2

Sameiet Storgata 20 Fredrikstad	Vår ref.:	2523/17
Hollendergata 3	Type:	Boligsameie
1607 FREDRIKSTAD	Eiere:	Nygaardsgata 34 AS
Organisasjonsnr: 922 738 459		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STORGATA 20 FREDRIKSTAD

(Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 11. juni 2018)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Storgata 20 Fredrikstad.

Sameiet består av eiendommen gnr. 300 bnr. 1195 i Fredrikstad kommune.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal være tilgjengelige for disse. For å sikre denne tilgjengeligheten, kan styret pålegge en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret kan gi nærmere regler om kriteriene for tildeling og bytte av parkeringsplass.

Første ledd kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. dog annet ledd.

Alle kostnader som vedrører heisen, fordeles mellom eierne av seksjon nr. 3, 4, 6 og 9 – 16. Eier av seksjon nr. 1 skal ikke dekke kostnader til vask og vedlikehold av innvendige fellesrom.

Den enkelte seksjonseier skal betale a kontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte- og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 10.3 tredje ledd.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre og høyst sju medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge inntil tre varamedlemmer til styret. For valg av varamedlemmer gjelder tilsvarende regler som for valg av styret.

Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes punkt 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Markiser, antenner mv.

Oppsetting av markiser og antenner samt annet utstyr mv. på fasade og tak kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra årsmøtet, besluttet med nødvendig flertall.

Bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av årsmøtet før byggemelding sendes.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter reglene i eierseksjonsloven § 39. Etter samme regler kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Storgata 20 Fredrikstad

Møtet avholdes digitalt via Min Side på usbl.no og er todelt:

- 1. Høringsperioden: 05.05.2025 kl. 12:00 til 08.05.2025 kl. 14:00. I denne perioden kan seksjonseierne kommentere/diskutere sakene, stille spørsmål til styret og komme med benkeforslag.
- 2. Avstemmingsperioden: 09.05.2025 kl. 10:00 til 16.05.2025 kl. 10:00. I denne perioden skal stemmer avgis. Da er det ikke lenger mulig å kommentere eller komme med benkeforslag.

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Godtgjørelse til styret
- 4 Valg
 - 4.1 Valg av medlem til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før fredag 09.05.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak: Marius Sebastian Roberts

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 15.000,- godkjennes

4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole M. Stensrud
Styremedlem, Shiv Sharma
Styremedlem, Marius Sebastian Roberts

Styrets leder, Ole M. Stensrud, ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år. Styreleder har opplyst om at han ønsker å fratre sitt styreverv fra neste års årsmøte og styret kommer til å bruke tiden frem til dette med å finne forslag til ny kandidat.

Styremedlem, Shiv Sharma, ble også valgt for 2 år i 2024 og er heller ikke på valg i år.

4.1 Valg av medlem til styret

Styremedlem, Marius Sebastian Roberts, er på valg i år. Styret foreslår at Per Markus Ø. Østbye, eier av seksjon nr. 3, velges til nytt styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Per Markus Ø. Østbye velges for 2 år.

Arsregnskap 2024 Sameiet Storgata 20 Fredrikstad

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	226 347	138 526
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-78 116	87 821
B. Endring arbeidskapital	-78 116	87 821
C. Arbeidskapital	148 231	226 347
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	321 846	306 252
Kortsiktiggjeld	-173 616	-79 905
C Arbeidskapital	148 231	226 347

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Storgata 20 Fredrikstad

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	854 742	750 390	864 144	967 841
Sum leieinntekt		854 742	750 390	864 144	967 841
Sum inntekt		854 742	750 390	864 144	967 841
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	2 115	2 115	2 000	2 115
Styrehonorar	4	15 000	15 000	15 000	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad		208 140	208 552	252 000	260 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	84 107	72 249	79 500	94 000
Kommunale avgifter/renovasjon		153 528	70 807	227 000	229 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	2 175	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	166 834	52 062	50 000	120 000
Revisjonshonorar		35 267	16 250	17 000	6 000
Forretningsførerhonorar		67 954	64 473	68 000	71 000
Andre honorar	8	7 284	5 447	6 000	6 000
TV/bredbånd		80 059	56 842	80 000	82 000
Forsikringer		111 164	100 475	115 000	128 000
Andre kostnader	9	7 348	1 205	2 000	5 000
Sum kostnad		938 800	667 652	913 500	1 018 115
Driftsresultat		-84 058	82 738	-49 356	-50 274
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 941	5 466	0	0
Rentekostnad		0	382	0	0
Netto finansposter		-5 941	-5 083	0	0
Årsresultat		-78 116	87 821	-49 356	-50 274
Overført sameiekapital		-78 116	87 821	0	0
SUM OVERFØRINGER		-78 116	87 821	0	0

Balanse 2024 Sameiet Storgata 20 Fredrikstad			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 422	24 221
Andre kortsiktige fordringer		0	2 761
Forskuddsbetalte kostnader		114 660	100 694
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		204 764	178 576
Sum omløpsmidler		321 846	306 252
SUM EIENDELER		321 846	306 252

Balanse 2024 Sameiet Storgata 20 Fredrikstad			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		148 231	226 347
Sum opptjent egenkapital		148 231	226 347
Sum egenkapital	10	148 231	226 347
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 873	24 435
Leverandørgjeld		171 743	55 470
Sum kortsiktig gjeld		173 616	79 905
Sum gjeld		173 616	79 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		321 846	306 252

Sted: _____ Dato: _____

Ole M. Stensrud
Styreleder

Marius Sebastian Roberts
Styremedlem

Shiv Sharma
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Storgata 20 Fredrikstad

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 17 bolig- og 4 næringseksjoner.
Eiendommen er påført gnr. 300 og bnr. 1195 i Fredrikstad kommune. Tomteareal er 650 kvm.
Eiendommen er forsikret i Tryg med polisenummer 7293879.

Sameiet har avdelingsregnskap, og fordelingen er 35,75 % på bolig Avdeling 00, og 64,25 % på næring Avdeling 01.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Storgata 20 Fredrikstad

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	771 840	582 318	771 840	864 461
Sum leieinntekt	771 840	582 318	771 840	864 461
Sum inntekt	771 840	582 318	771 840	864 461
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	756	756	1 280	1 354
Styrehonorar	5 363	5 363	9 600	9 600
Driftskostnad				
Energikostnad	74 410	74 557	240 480	249 200
Kostnad eiendom/lokaler	73 994	25 829	54 480	63 400
Kommunale avgifter/renovasjon	54 886	25 313	145 280	146 560
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	778	0	0
Reparasjon og vedlikehold	105 730	18 612	32 000	82 200
Revisjonshonorar	12 608	5 809	10 880	3 840
Forretningsførerhonorar	24 294	23 049	43 520	45 440
Andre honorar	2 604	1 947	3 840	3 840
TV/bredbånd	80 059	56 842	80 000	82 000
Forsikringer	39 741	35 920	73 600	81 920
Andre kostnader	1 536	431	1 280	5 000
Sum kostnad	475 981	275 207	696 240	774 354
Driftsresultat	295 859	307 111	75 600	90 107
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	2 124	1 954	0	0
Rentekostnad	0	137	0	0
Netto finansposter	-2 124	-1 817	0	0
Årsresultat	297 983	308 928	75 600	90 107
Overført sameiekapital	0	308 928	0	0
SUM OVERFØRINGER	0	308 928	0	0

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Storgata 20 Fredrikstad

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	82 902	168 072	92 304	103 380
Sum leieinntekt	82 902	168 072	92 304	103 380
Sum inntekt	82 902	168 072	92 304	103 380
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	1 359	1 359	720	761
Styrehonorar	9 638	9 638	5 400	5 400
Driftskostnad				
Energikostnad	133 730	133 995	11 520	10 800
Kostnad eiendom/lokaler	10 114	46 420	25 020	30 600
Kommunale avgifter/renovasjon	98 642	45 493	81 720	82 440
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	1 397	0	0
Reparasjon og vedlikehold	61 103	33 450	18 000	37 800
Revisjonshonorar	22 659	10 441	6 120	2 160
Forretningsførerhonorar	43 661	41 424	24 480	25 560
Andre honorar	4 680	3 500	2 160	2 160
Forsikringer	71 423	64 555	41 400	46 080
Andre kostnader	5 811	774	720	0
Sum kostnad	462 819	392 446	217 260	243 761
Driftsresultat	-379 917	-224 374	-124 956	-140 381
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	3 817	3 512	0	0
Rentekostnad	0	246	0	0
Netto finansposter	-3 817	-3 266	0	0
Årsresultat	-376 099	-221 108	-124 956	-140 381
Overført sameiekapital	0	-221 108	0	0
SUM OVERFØRINGER	0	-221 108	0	0

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Storgata 20 Fredrikstad

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	771 840	582 318
3601 Innkrevde felleskostn. næring	82 902	168 072
Sum	854 742	750 390

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	15 000	15 000
Sum	17 115	17 115

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	6 363	6 093
6341 Brannalarm	15 741	22 434
6361 Fast renhold	62 003	43 722
Sum	84 107	72 249

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	2 175
Sum	0	2 175

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	51 808	0
6603 Vedlikehold elektro	1 613	2 866
6611 Vedlikehold heiser	13 133	0
6616 Vedlikehold vaskeri	58 600	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	18 368	39 675
6648 Vedlikehold dører og porter	23 313	9 521
Sum	166 834	52 062

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Storgata 20 Fredrikstad

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 284	5 447
Sum	7 284	5 447

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7750 Festeavgift/ tomteleie	3 050	0
7770 Betalingskostnader	962	947
7773 Omkostninger innkreving	3 335	258
Sum	7 348	1 205

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Storgata 20 Fredrikstad

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	226 347	-78 116	148 231
Sum opptjent egenkapital	226 347	-78 116	148 231
Sum egenkapital	226 347	-78 116	148 231

Resultat og balanse med noter for Sameiet Storgata 20 Fredrikstad.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Storgata 20 Fredrikstad

Styreleder	Ole M. Stensrud (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Marius Sebastian Roberts (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Shiv Sharma (sign.)	03.04.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Storgata 20 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Storgata 20 Fredrikstad som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandnessjøen	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsøvik
Bodø	Kjevik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Strømsund	



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 193.213.xxx.xxx

2025-04-07 15:42:15 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er
 validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet.
 All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Side 17 av 17

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storgata 20 Fredrikstad avholdt digitalt, med avstemmingsperiode fra fredag 09.05.2025 kl. 10:00 til fredag 16.05.2025 kl. 09:00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marte Østnes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marius Sebastian Roberts

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall seksjoner som avga stemme: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 15.000,- ble godkjent

4. Valg

4.1 Valg av medlem til styret

Styremedlem, Marius Sebastian Roberts, er på valg i år og stilte til gjenvalg. I tillegg foreslo styret at Per Markus Ø. Østbye, eier av seksjon nr. 3, velges til nytt styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Per Markus Østby for 2 år.

Valgt ble: Marius Sebastian Roberts for 2 år.

Protokoll for Sameiet Storgata 20 Fredrikstad

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marte Østnes (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Marius Sebastian Roberts (sign.)	16.05.2025





EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1195/0/17

Eierrepresentant: Nygaardsgata 34 As

Regningsmottaker: Nygaardsgata 34 As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Nei
Bruksnr	1195	Oppgitt areal	0 m2	Punktfeste
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2	Kulturminne
Seksjonsnr	17			Nei

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13414378	Restaurantbygning kafebygning	Ferdigattest	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Ombygging	32
13414378	Restaurantbygning kafebygning	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner		32

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver
NYGAARDSGATA 34 AS			1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	546 300,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 1 748,00
							kr 1 748,00



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/1195/0/17

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	12.11.2018	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
NYGAARDSGATA 34 AS	991516212	F - Fester		Joruns vei 35	1/1
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	03.07.2018	03.07.2018	Sak 2018/11402	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato



Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13414378	0	531 - Restaurantbygning kafebygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 13414378: 531 - Restaurantbygning kafebygning

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	922.0
Antall boenheter	28	BRA Annet	1 877.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 799.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	□
Har kulturminner	□	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.10.1912	15.10.1912
DO - Data fra bygningsendring overført	21.06.2022	21.06.2022
DO - Data fra bygningsendring overført	14.12.2023	14.12.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0208	32.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	11	368.0	456.0	824.0	0.0
H02	11	356.0	456.0	812.0	0.0
H01	0	0.0	426.0	426.0	0.0
K01	0	0.0	385.0	385.0	0.0
L01	6	198.0	154.0	352.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13414378-1	T - Tilbygg	IG - lgangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	55.0	55.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.06.2000	27.06.2000
IG - lgangsettingstillatelse	01.08.2001	08.11.2001

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13414378-2	T - Tilbygg	RA - Rammetillatelse	01.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.10.2016	14.12.2016

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13414378-3	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	6	198.0	0.0	198.0	0.0	0.0	0.0
H02	11	356.0	0.0	356.0	0.0	0.0	0.0
H03	11	368.0	0.0	368.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.10.2016	14.12.2016
IG - lgangsettingstillatelse	22.03.2017	25.10.2019

Bygningsendringer

FA - Ferdigattest	25.10.2019	21.06.2022
EB - Endre bygningsdata	02.03.2021	02.03.2021
EB - Endre bygningsdata	14.12.2023	14.12.2023

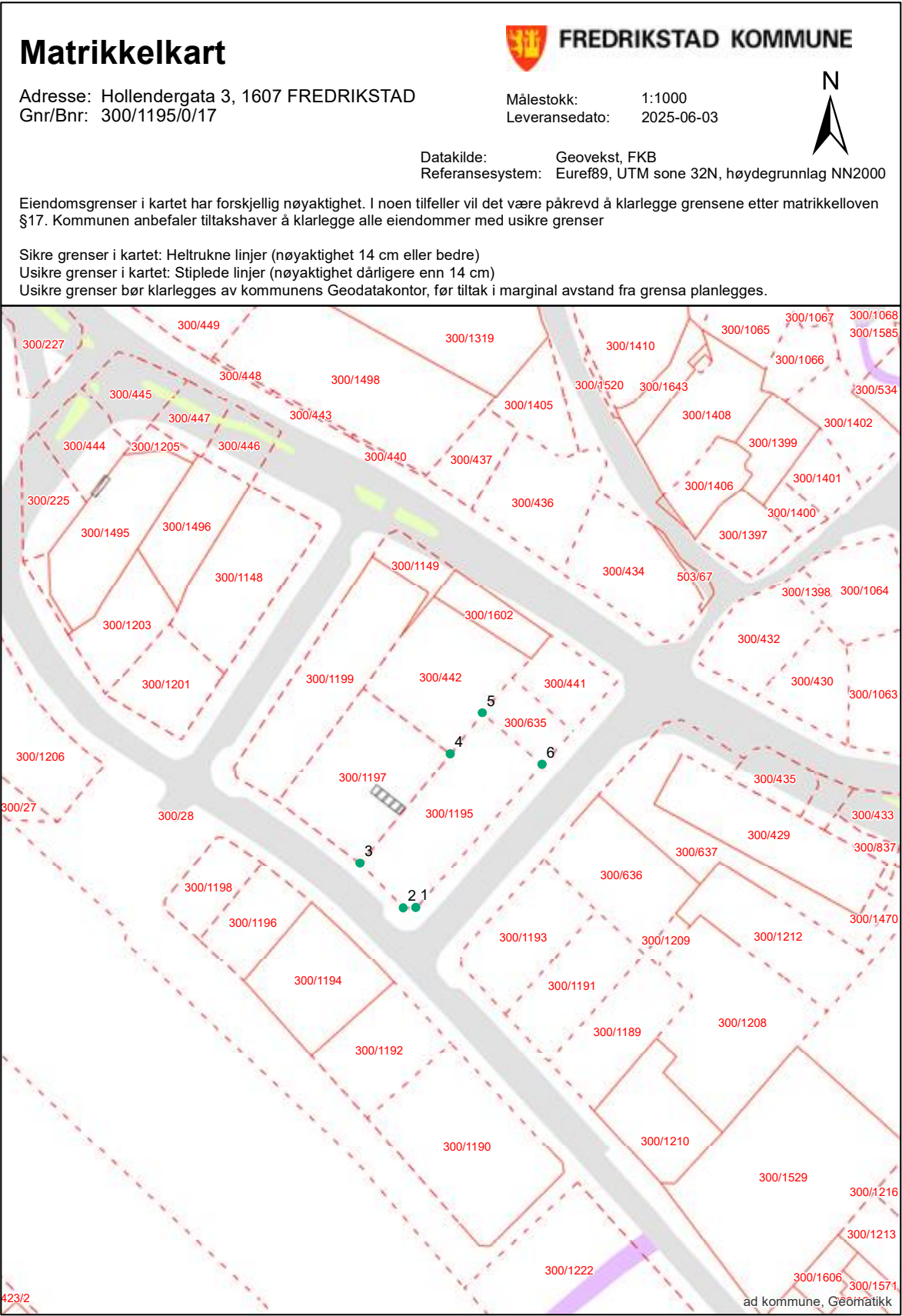
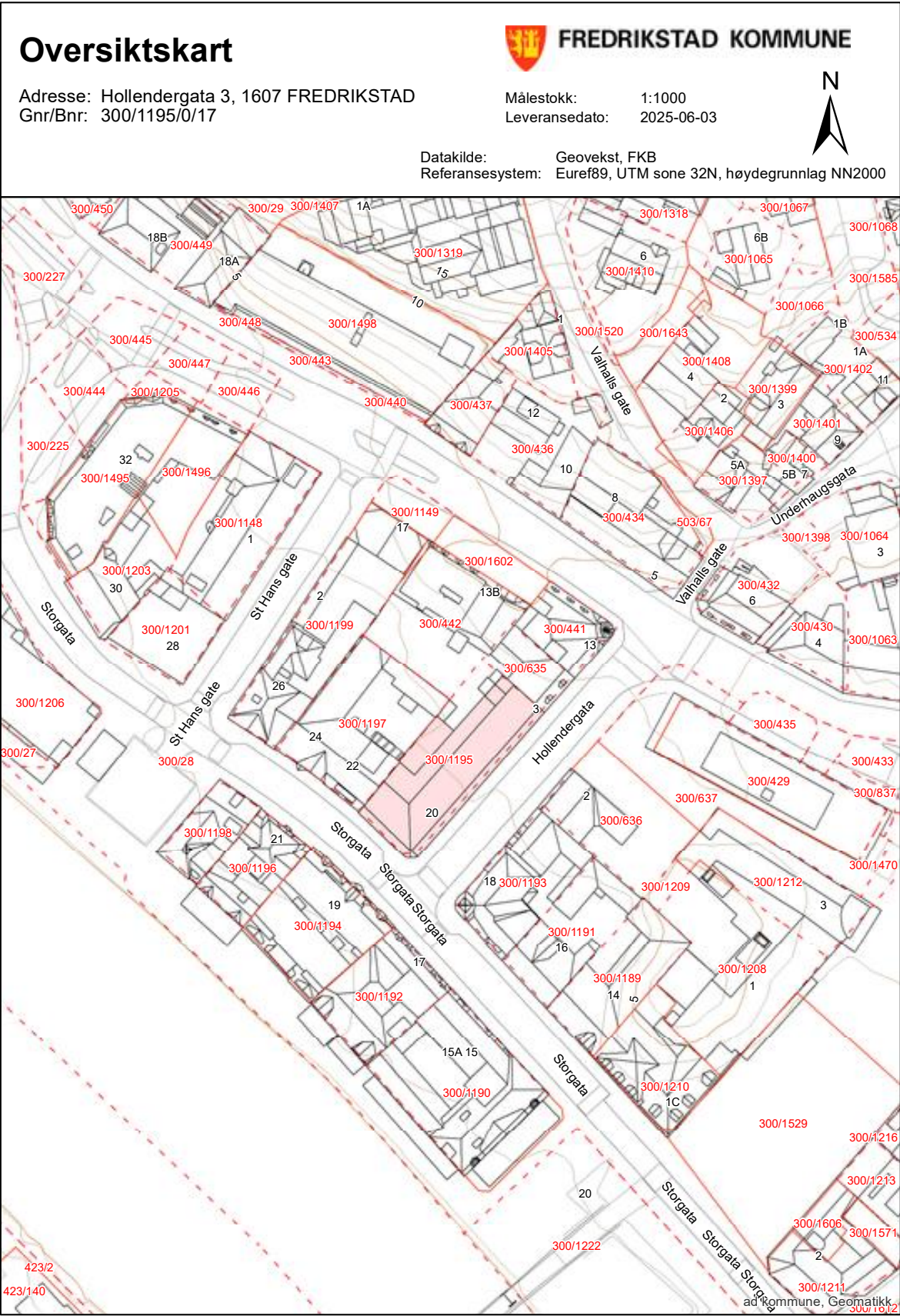
Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13414378-4	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	15.03.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.02.2021	01.03.2021
IG - lgangsettingstillatelse	02.03.2021	09.08.2023
MB - Midlertidig brukstillatelse	04.08.2023	14.12.2023
FA - Ferdigattest	08.03.2024	15.03.2024

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hollendergata	3		1607 FREDRIKSTAD





Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. juni 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 300 Bruksnr.: 1195 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 17
Adresse: Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Grensepunktrapport

Rapportdato : 3.6.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
650.4		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeliningtype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565446.04145	610433.268043	Ikke spesifisert	2.59	Umerket		Annet	200	0
2	6565445.90835	610430.680858	Ikke spesifisert	13.13	Umerket		Annet	200	0
3	6565455.28647	610421.505139	Ikke spesifisert	30.01	Umerket		Terrengmålt	51	0
4	6565478.46082	610440.548741	Ikke spesifisert	10.97	Umerket		Terrengmålt	51	0
5	6565487.0718	610447.336487	Ikke spesifisert	16.62	Ukjent		Annet	200	0
6	6565476.23542	610459.927409	Ikke spesifisert	40.3	Umerket		Annet	200	0

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Hollendergata 3, 1607 Fredrikstad.
- Gårdsnummer: 300, Bruksnummer: 1195, Festenummer: 0, seksjonsnummer 17.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten datert/tinglyst den 12.september 1975 og er gjeldende i stedsvarig.

Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	Kr: <u>3 050,-</u>	
Neste regulering	Når: <u>2025</u>	
Hvordan reguleres festeavgiften?	<u>KPI</u>	
Festeavgiften betales?	<u>Forskuddsvis</u>	
Utløp av festekontrakten	Dato: <u>stedsvarig</u>	
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____.
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.

Onsøy Bygg AS

Vikaneveien 127
1621 GRESSVIK

Deres referanse	Vår referanse 2009/18020-13-61046/2010-TRBM	Klassering 300/1195	Dato 20.05.2010
-----------------	--	------------------------	--------------------

Ferdigattest
Jf. plan- og bygningsloven § 99

Behandlet på vegne av Planutvalget - delegerte	Delegert vedtak	Delegertsaksnr. 716/10
---	-----------------	---------------------------

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 07.05.2010 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: **Storgata 20**
Gnr. **300** Bnr. **1195**

Arbeidets art: Bruksendring/ombygging.

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

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

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

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



JONES ARKITEKTER AS

Løkkeåsveien 1
1337 SANDVIKA

Deres referanse

Vår referanse
2016/1838-51-217013/2019-TRBM

Klassering
300/1195

Dato
25.10.2019

Ferdigattest
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1607/19

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 21.10.2019 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Storgata 20
Gnr. 300 Bnr. 1195

Arbeidets art: Bruksendring/ombygging.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

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

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



JONES ARKITEKTER AS
John Jones
Løkkeåsveien 1
1337 SANDVIKA

Deres referanse

Vår referanse
2020/56723-20-55601/2024-TRBM

Klassering
300/1195

Dato
08.03.2024

Ferdigattest
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
17/24

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 28.02.2024 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Storgata 20
Gnr. 300 Bnr. 1195

Arbeidets art: Bruksendring og ombygging av andre etasje fra servering til 11 boenheter.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Snorre Huseby
Avdelingsleder byggesak

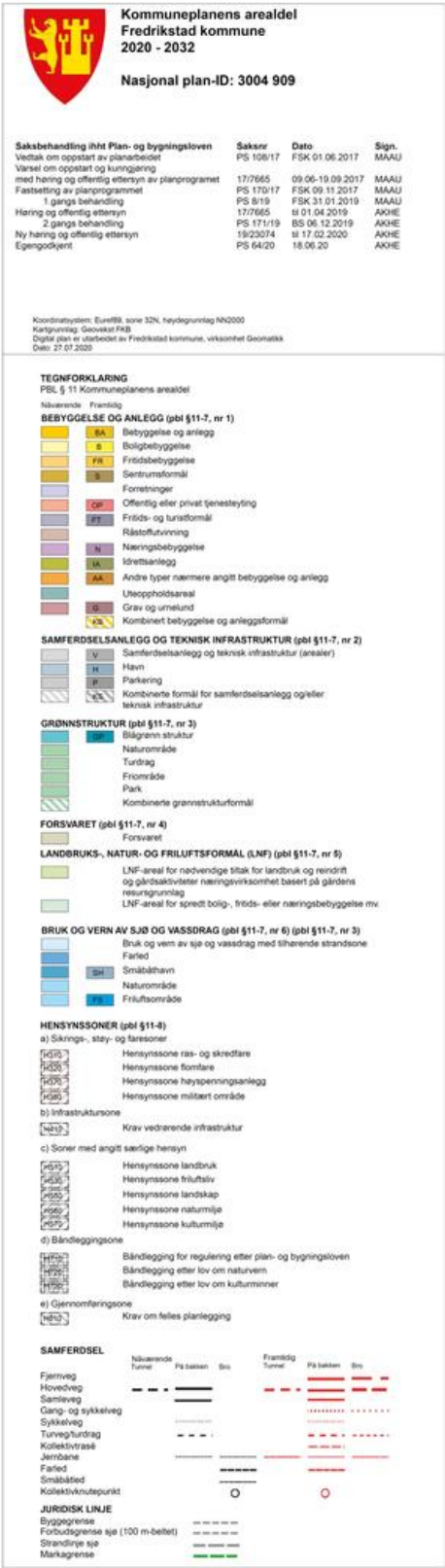
Trond Berg
overingeniør

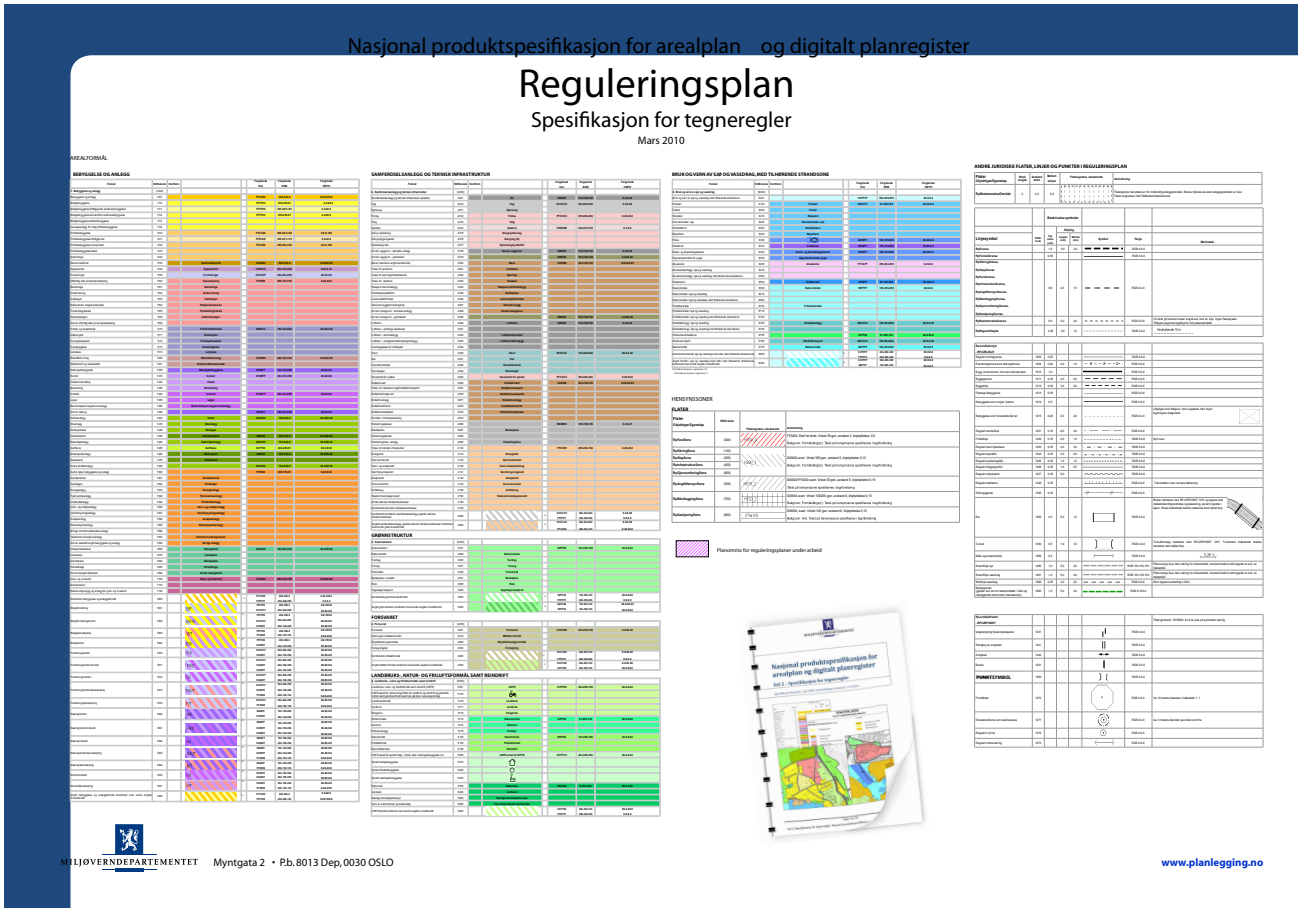
Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto: 5122 05 77000

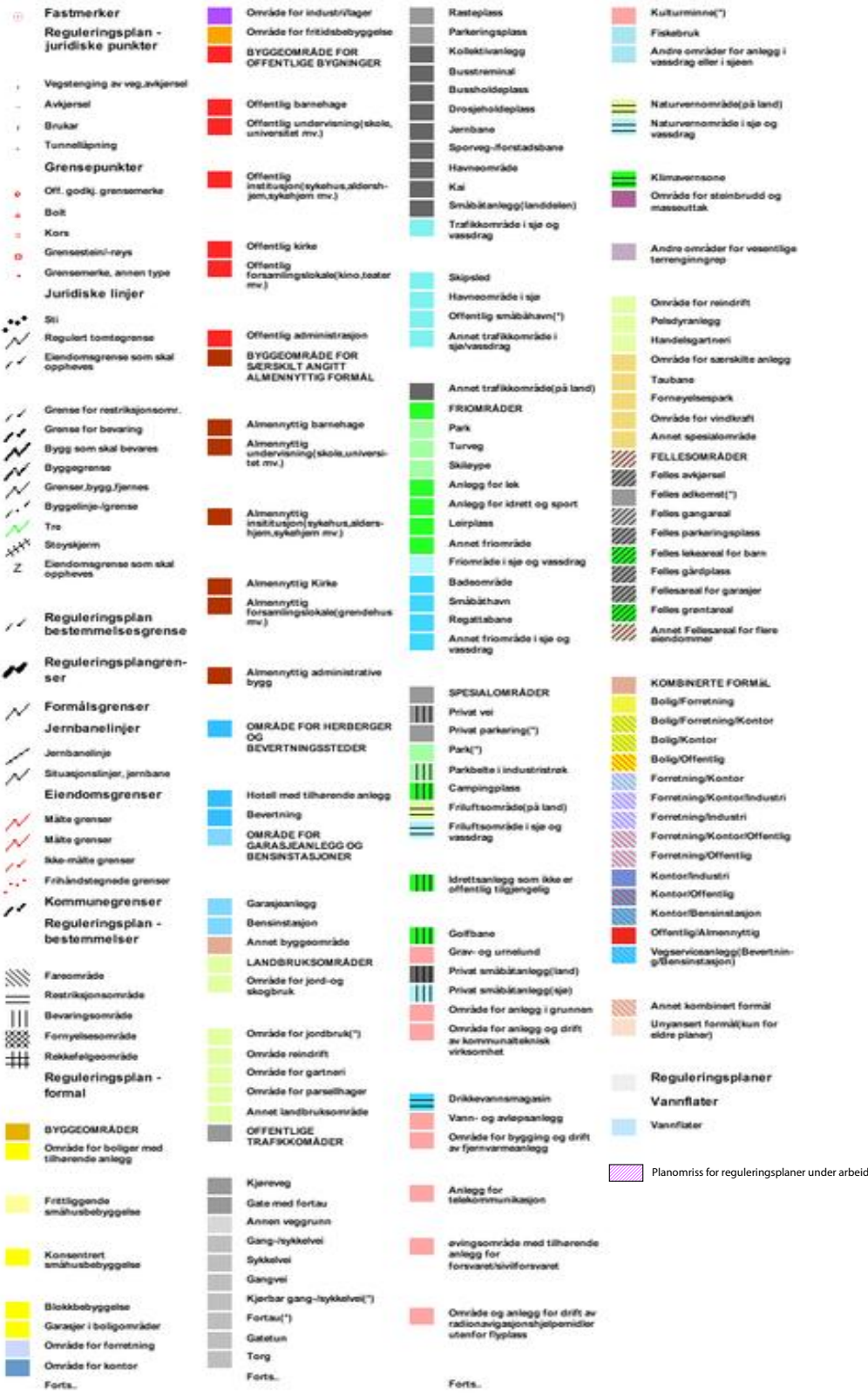
Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det. Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune





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

Eiendomsrapport for 300 / 1195 / 0 / 17

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

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

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

Ingen brenselatanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1195	Fnr: 0	Snr: 17 ▼
Adresse:	Hollendergata 3 ▼		
Areal:	ca. 650.4 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:

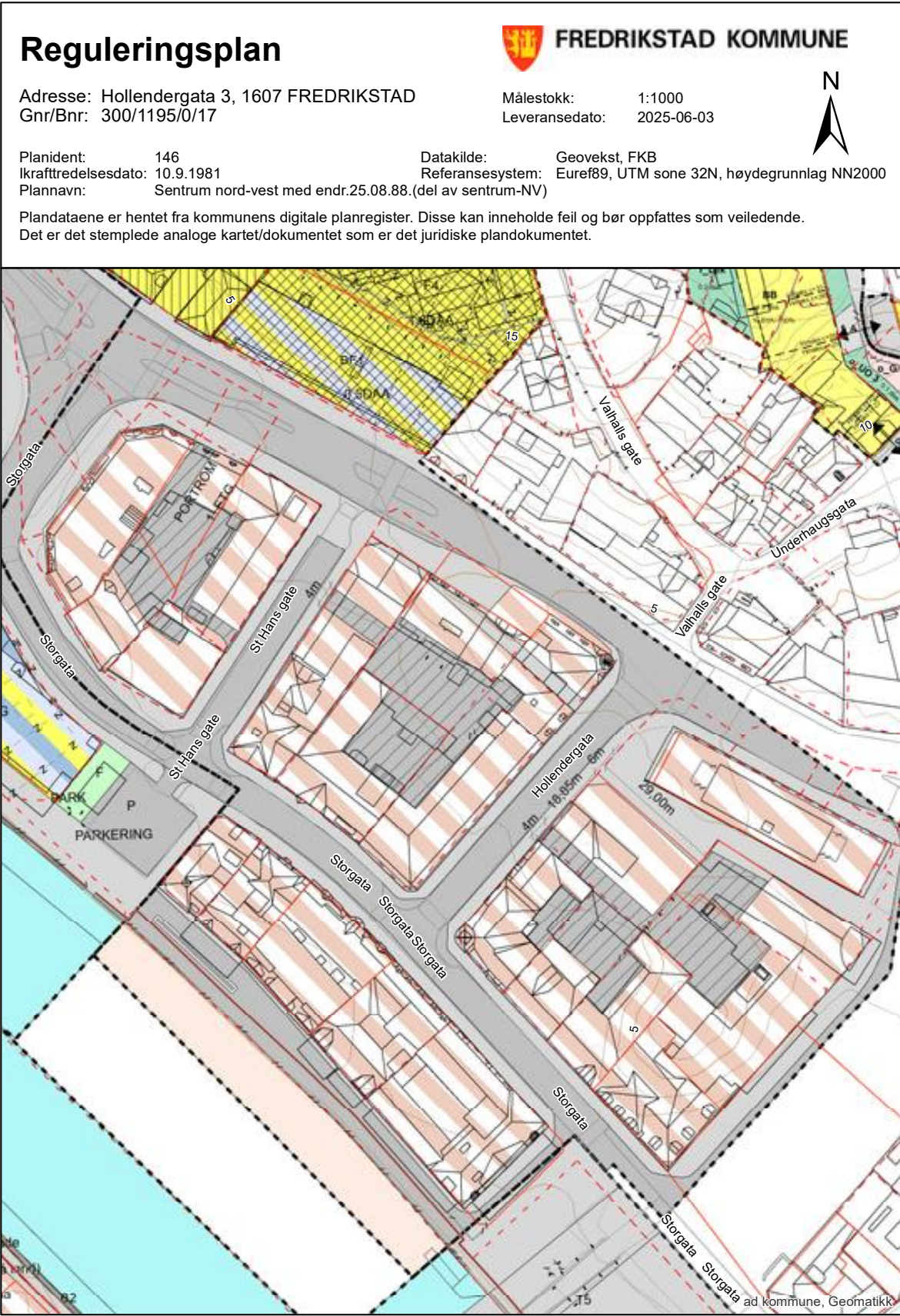
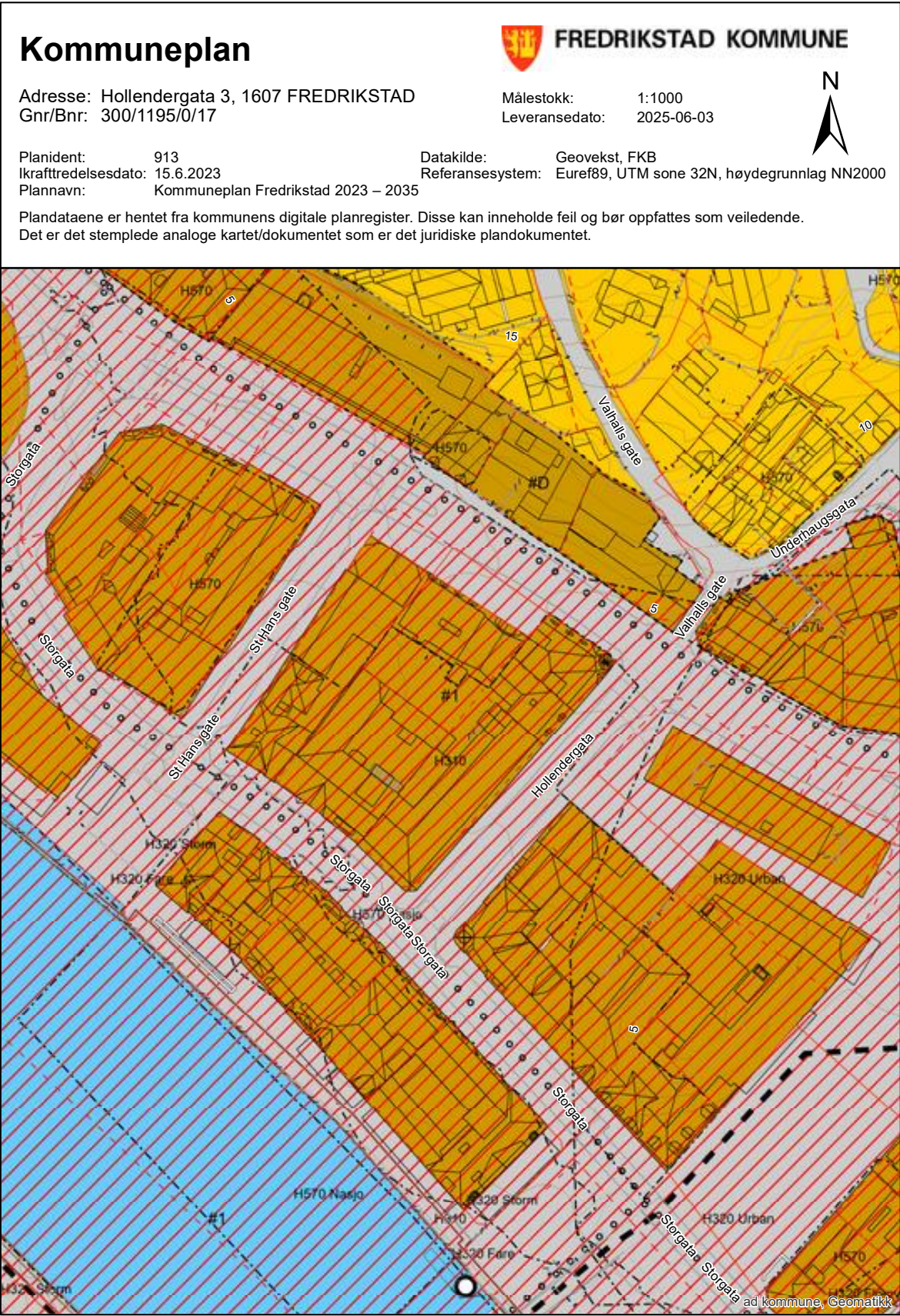
Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo 1130 - Sentrumsformål	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 146 Sentrum nord-vest med endr.25.08.88.(del av sentrum-NV)	Formål/Hensynssone: 760 - Felles gårdsplass 990 - Annet kombinert formål	Godkjent/vedtatt: september 10, 1981
Reguleringsbestemmelser: Regbest146_140.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.

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



Plan nr. : 146

(NB ! Det er to reg.bestemmelser til denne plan se begge nedenfor hverandre!)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NV.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Byggeområde for blandet sentrumsbebyggelse (forretning, kontor, m.v.)
- a) Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrense mot gate/gårdsplass. Tilbaketrukne fasader vil ikke bli tillatt.
- b) Utforming av fasader og tak samt forholdet til tilstøtende eiendommer skal vises på tegninger som vedlegges byggesøknaden. Bygningsrådet kan forlange perspektivskisse av forslaget. Flate tak og tilbaketrukne øvre etasjer vil ikke bli tillatt.
- c) Største tillatte gesimshøyde. er 10 meter.
- d) Bygningsrådet skal godkjenne oppsetting av baldakiner og markiser. Oppsetting av baldakiner vil ikke bli tillatt i Storgata, St. Hansgata, Hollendergata eller langs brygga. Forøvrig skal baldakiner og markiser passe inn i gatebildet og harmonere med nabobygninger.
- e) Ved utbygging av eiendommer skal biloppstillingsplasser skaffes på tomten eller ved frikjøp av plass i dens nærhet etter følgende norm:
- | | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Bruksformål: | krav til parkeringsplasser (p.pl.): |
| Forretninger | 30 p.pl. pr. 1000 m2 brutto gulv |
| Kontorer,
Håndverk m.v. | 15 p.pl. pr. 1000 m2 brutto gulv |
| Boliger | 1,25 p.pl. pr. leilighet |
| Øvrige formål | etter særskilt vurdering |

§ 3.Byggeområde for boliger - konsentrert bebyggelse

- a) I området kan bygninger oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden må ikke overskride 1,0.
- b) Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal det foreligge en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
- Adkomst for betjening av området skal skje via den service-gate som er vist langs tomtens venstre og søndre grense. I tillegg skal det anlegges gangadkomst til Valhalls gate.
- Det skal avsettes 3 sandlekeplasser beliggende slik at største avstand fra bolig blir ca. 50 m. Plassene skal være i størrelses orden 25 m² - 100 m².
- Det skal avsettes plass for 1,25 biloppstillingsplasser pr. bolig.

§ 4. Byggeområde for boliger. Eksisterende boligområde.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ligge i tomtengrense mot gate.
- b) Det skal avsettes plass for minst 1 biloppstillingsplass pr. bolig på egen grunn.

§ 5. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet: 10. september 1981

Nb! Denne gjelder kun for den del av sentrum som tilhørende kart henviser til.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR

DEL AV SENTRUM N.V.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Endret reguleringsplan datert: 07.03.88, 24.05.88
Reguleringsbestemmelser datert: 07.03.88, 24.05.88
Bygningsrådets vedtak, dato: 09.03.88
Bystyrets vedtak, dato: 25.08.88

- § 1 OMRÅDEBEGRENSNING
Det område reguleringsendringen gjelder er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres etter de angitte formål.
- § 2 BOLIGOMRÅDE
Område B1 reguleres til boligformål og omfattes av eksisterende bebyggelse til Valhallsgata. Bebyggelsen skal være i 2 etasjer og ligge i tomtengrense mot gate. Det skal være plass for innkjøring til bakgård på hver eiendom.
- Bygninger som oppføres skal i form, dimensjon og materialvalg passe inn i det eksisterende bygningsmiljø. Bygninger tillates plassert inntil eiendomsgrensen og eller andre bygninger.
- Det kreves 1,25 biloppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn.
- § 3 BOLIG/FORRETNINGSOMRÅDE
Området Bf1 reguleres til blandet bruk for bolig- og forretningsformål for eksisterende bebyggelse mot Farmannsgate med adkomst i 1. etg. til offentlig parkeringsanlegg/tilfluksrom i St. Hansfjellet.
- § 4.1 TRAFIKKOMRÅDER
Det opparbeides privat felles adkomstvei med fortau fra Brogata/Myragata via Heimdalsgate til område F 3.
- Gangvei i Heimdalsgate føres til Brogata/Myragata på nordsiden av denne felles adkomstvei. Vei og gangvei må ferdigstilles før eventuelt byggeprosjekt på område F3.
- § 4.2 Brogata reguleres til gatetun fra Farmannsgate til Heimdalsgate. Det tillates kjøring til eiendommen.
- § 5 VERNEVERDIG BEBYGGELSE
- § 5.1 Område SP1 reguleres til spesialområde bevaring. Eksisterende bygninger med tilhørende parkanlegg som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes og restaureres under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
- § 5.2 Bygningsrådet kan tillate mindre nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
- § 5.3 Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett samt utvendig belysning skal tilpasses områdets verneverdige karakter.
- § 6 FORNYELSESOMRÅDER
Områdene F1, F2, F3 og F4 reguleres til fornyelsesområder.
- 6.2 Innenfor områdene F1 og F2 tillates blandet bruk til bolig- og forretningsformål. Bygningen skal oppføres i formålsgrense mot Brogata, de skal ha saltak (min. 15°) og mønehøyde skal være maksimalt 16 m. over Brogata. Bygningen mot Brogata skal gis preg av flere enheter ved å variere høyde, form og fasade innenfor et felles harmonisk preg.
- 6.2 Fornylse av område F2 må skje som en del av utbygging/fornylse av område F3. Område F3 er regulert til fornyelsesområde for boligformål Til byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan for hele området F2 og F3, med eventuell etappevis utbygging.

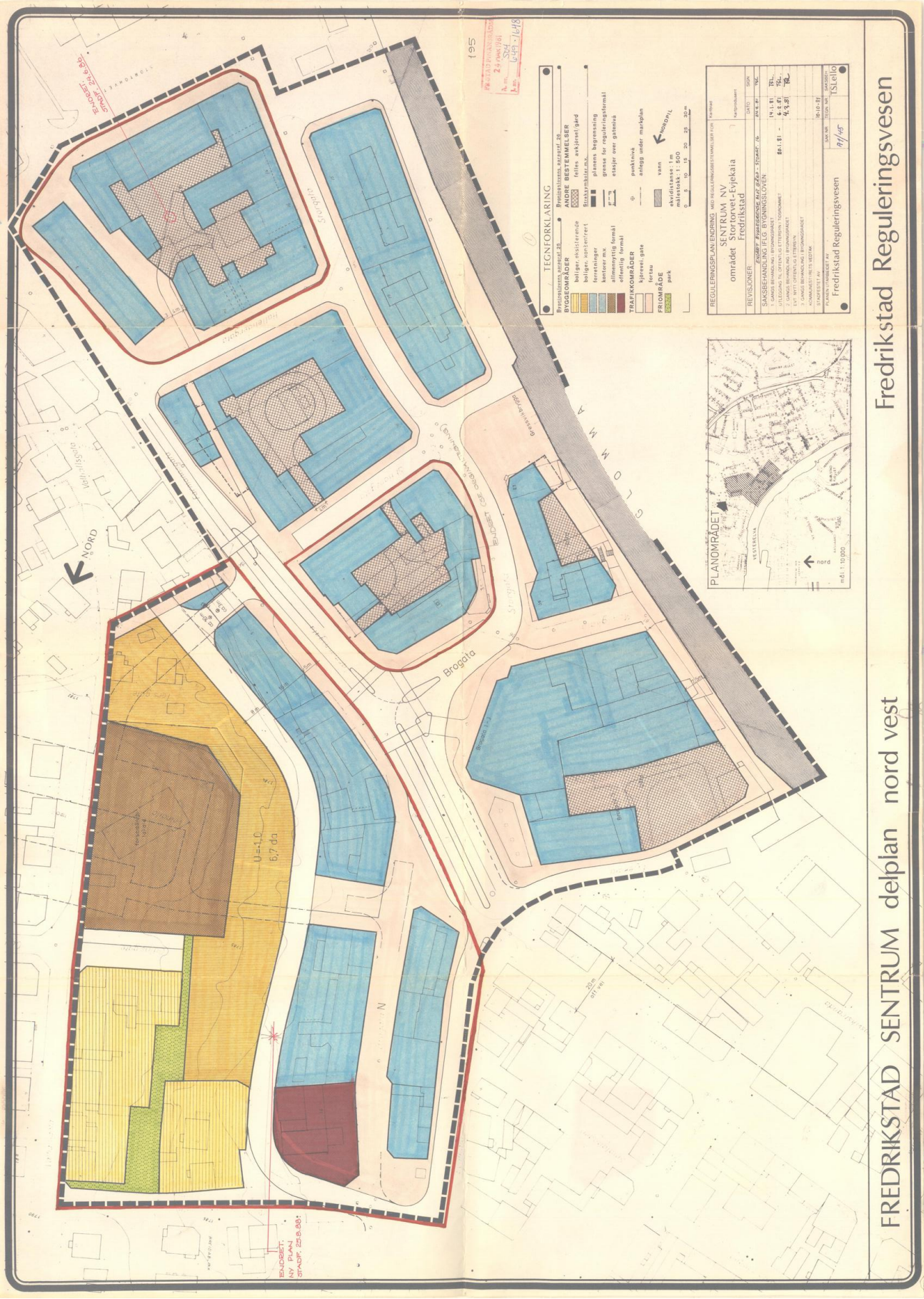
Den del av område F3 som ligger inntil og rett vest for Valhalla, SP1, tillates ikke bebygget høyere enn til kote + 23 m.o.h. Øvrig bebyggelse må ikke ha mønehøyde over kote + 27 m.o.h.,

Bygningens utforming må tilpasses St. Hansfjellets silhuett foran Valhalla, SP1. Bygningen kan plasseres i formålsgrense. Uteoppholdsareal, privat og som del av fellesareal, må anlegges med min. UA=35 m² pr. leilighet.

- 6.3
- Område F4 er regulert til fornyelsesområde for boligformål. Bygningens utforming må tilpasses St. Hansfjellets silhuett foran Valhalla, SP1. Bygningens mønehøyde må ikke overstige kote + 25 m.o.h. Uteoppholdsareal, privat og som del av fellesareal, må anlegges med minimum UA=35 m² pr. leilighet.
- 6.4
- Parkeringsplasser for områdene F1, F2, F3 og F4. Ved utbygging skal biloppstillingsplasser skaffes på egen grunn eller ved frikjøp av plass i nærheten etter følgende norm:

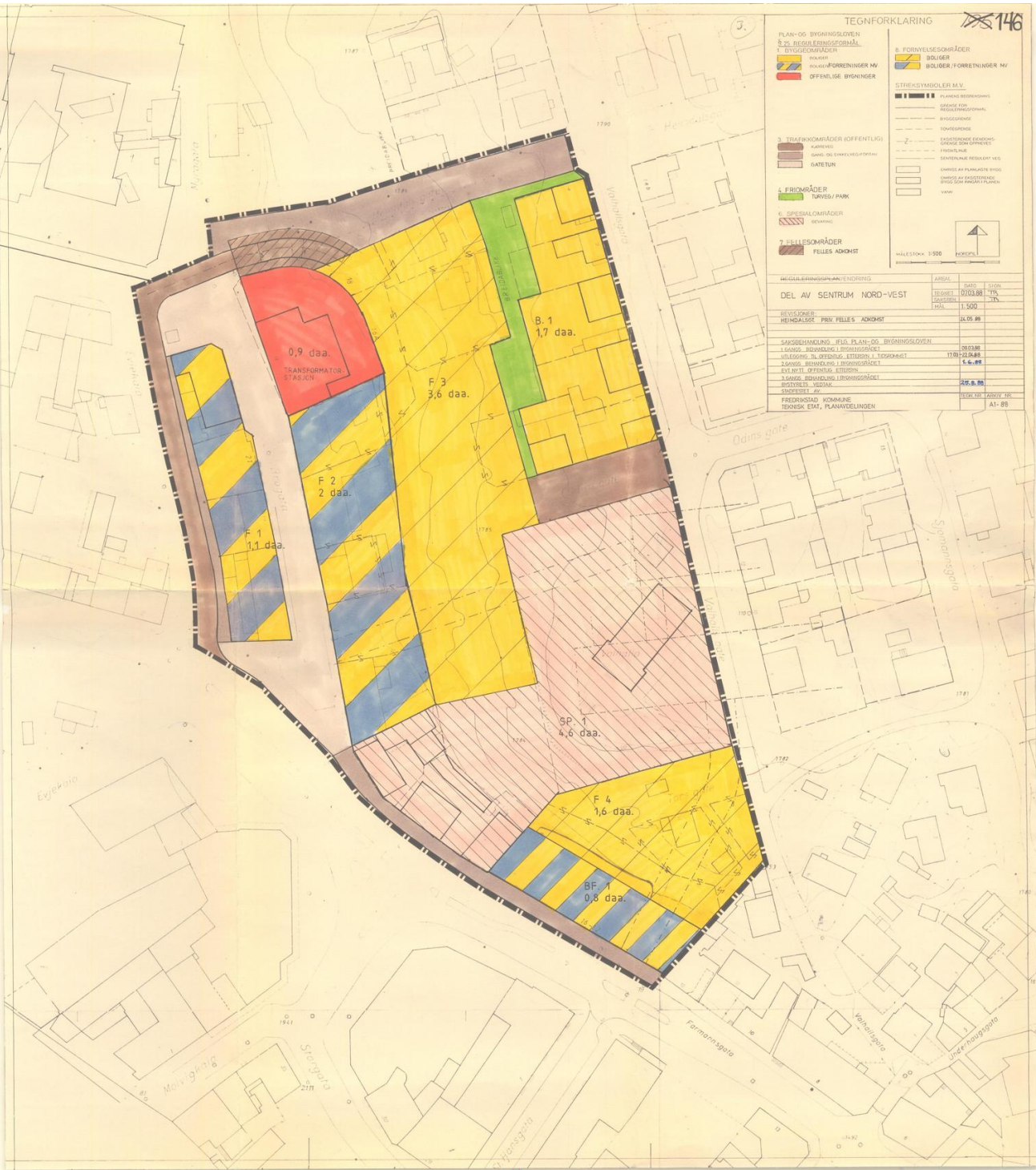
Bruksformål:	Krav til parkeringsplasser (p.pl)
Forretninger:	30 p.pl. pr. 1000 m ² bruksareal (BRA)
Kontorer m.v.:	15 " " " "
Boliger:	1,25 p.pl. pr. leilighet
Øvrige formål:	etter særskilt vurdering

- § 7
- FELLESBESTEMMELSER
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling med enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Bygningens arkitektur, form og volum skal vurderes mot deres beliggenhet i forhold til Valhalla og bevaringsområdet.



Fredrikstad Reguleringsvesen

FREDRIKSTAD SENTRUM delplan nord vest



Arealplaner under arbeid



Adresse: Hollendergata 3, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1195/0/17

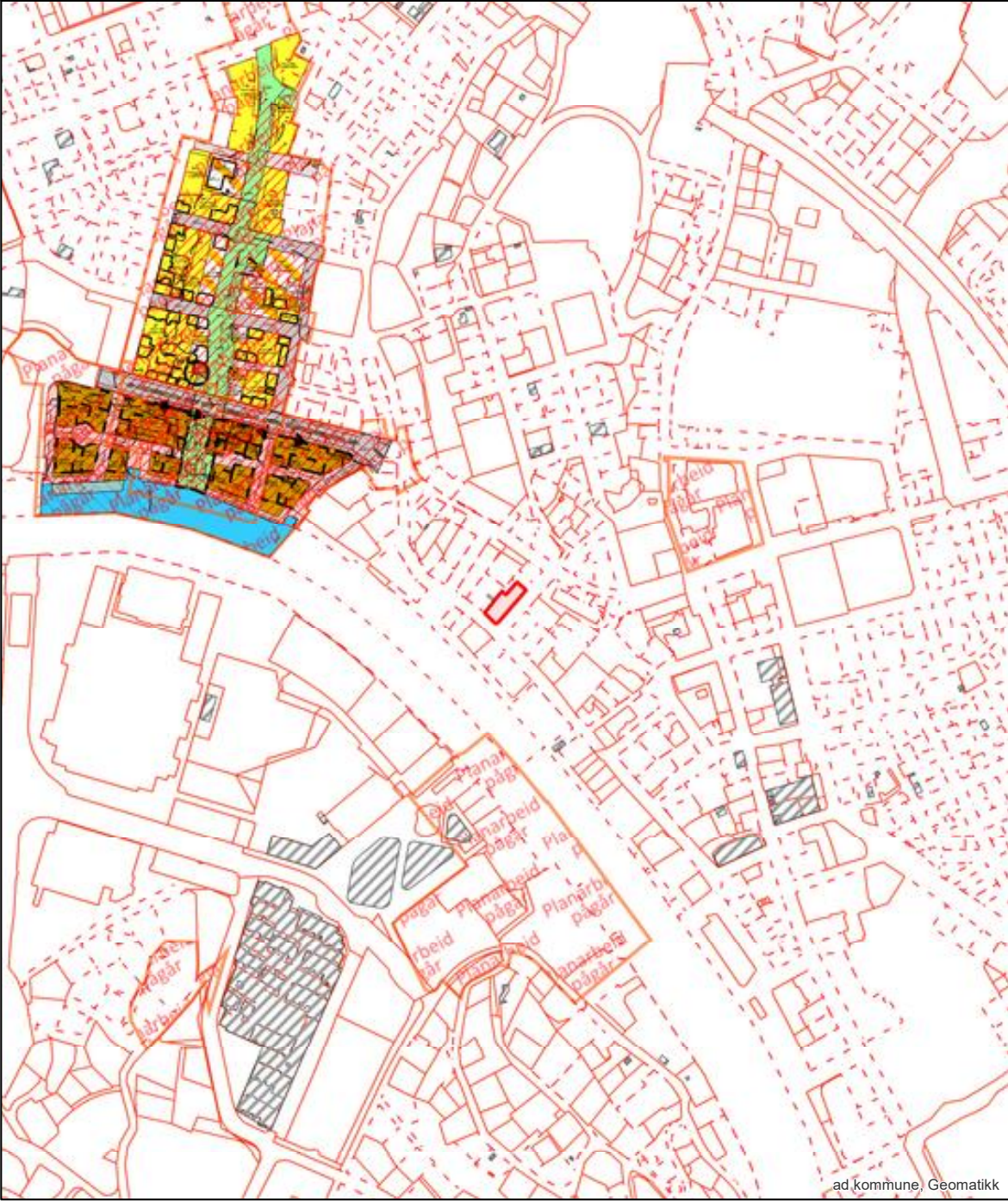
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-03



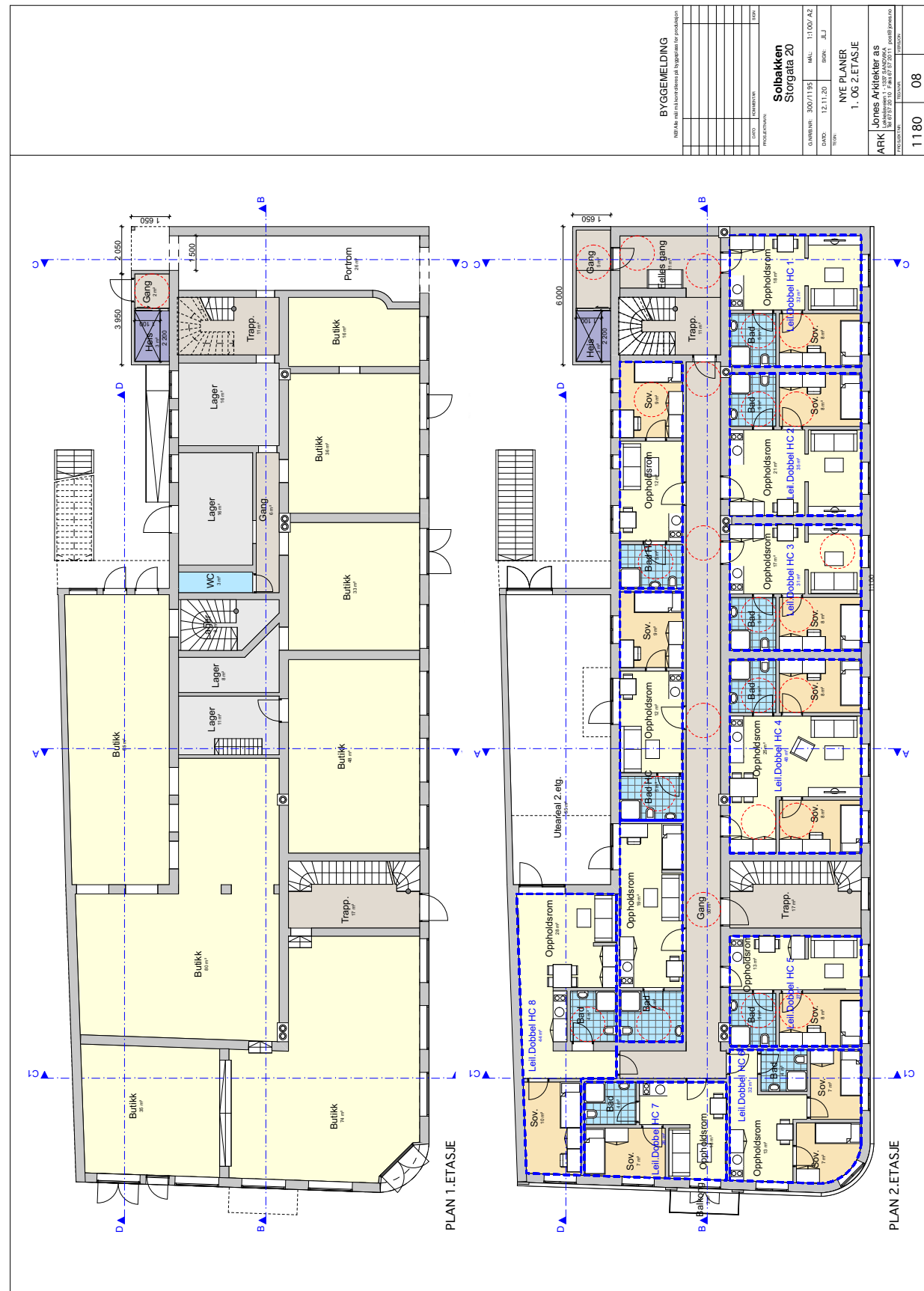
Planident:
Plannavn:

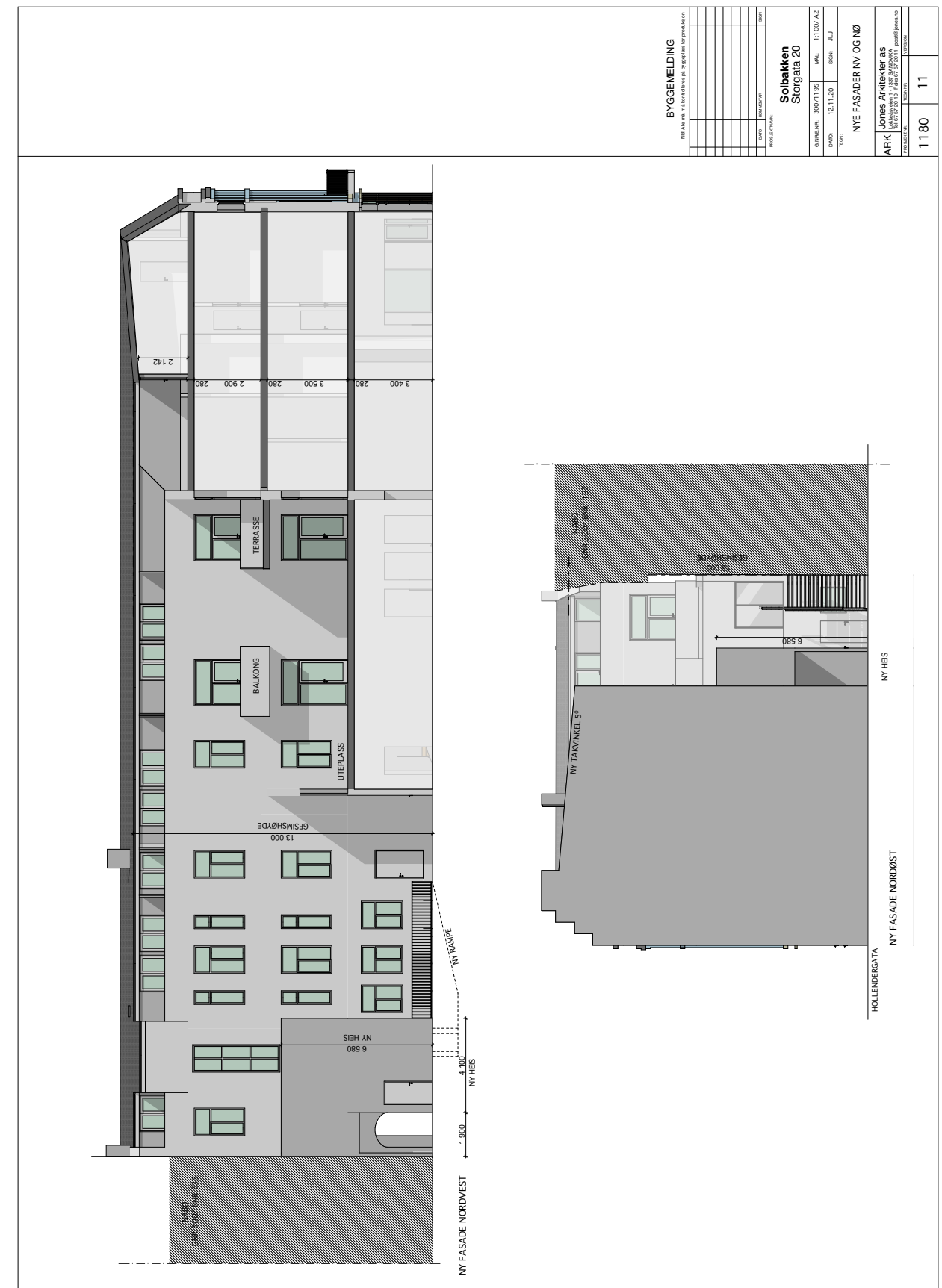
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



ad.kommune, Geomatikk







Attestert kopi av dok.nr. 2025/414930/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 1 av 2

RETTIGHET

Gnr. 300 bnr. 1195 snr. 1 i Fredrikstad kommune har en ventilasjonskanal gjennom gnr. 300 bnr. 1195 snr. 17 i Fredrikstad Kommune, som inntegnet på vedlagte kart.

Gnr. 300 bnr. 1195 snr. 1 i fredrikstad kommune gis med dette rett til å føre og ha liggende en ventilasjonskanal gjennom gnr. 300 bnr. 1195 snr. 17 Fredrikstad Kommune som inntegnet på vedlagte kart.

Rettigheter omfatter også retten for snr. 1 til å utføre reparasjon, utskifting og vedlikehold av ventilasjonskanalen samt utføre de tiltak i snr. 17 som er nødvendig for slikt arbeid. Alle kostnader knyttet til reparasjon, utskifting av vedlikehold av ventilasjonskanalen skal bæres av snr. 1. Dette gjelder også for eventuelle nødvendig inngrep i snr. 17 for å gjennomført, reparasjon, utskifting og vedlikehold av ventilasjonskanalen.

Rettigheten er evigvarende og vederlagsfri.

Rettigheten skal tinglyses på gnr. 300 bnr. 1195 snr. 1 og 17 i Fredrikstad Kommune.

Fredrikstsad, 8. april 2025

NYGAARDSGATA 34 AS
ORG. NR. 991 516 212

Hjemmelshaver til gnr. 300. bnr. 1195 snr. 1 og 17

Shiv Kumar Sharma

SHIV KUMAR SHARMA
STYRETS LEDER

VEDLEGG
FIRMAATTEST
TEGNING



Doknr.: 414930 Tinglyst: 11.04.2025
STATENS KARTVERK



Attestert kopi av dok.nr. 2025/414930/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 2 av 2

gnr. 300 bnr. 1195 snr. 17





Attestert kopi av dok.nr. 2018/1536820/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 1 av 14

18.08.2018 11:46



Doknr.: 1536820 Tinglyst: 12.11.2018
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukseier: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 973871714 Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av foretning

Fødselsdato/Orgnr. 916135467 Navn NUMMER 20 AS
991516212 NYGAARDSGATA 34 AS

Bruksenhet Adresse Postboks 6018 Etterstad, 0601 OSLO
Jonans vei 35, 1613 FREDRIKSTAD

Seksjonerte(m) matrikkelenheter

Knr 0106 Gnr 300 Brnr 1195
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Løpenummer for foretning: 602370091
Vedlegg: Ja



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1536820/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 2 av 14



22 JUNI 2018
18/11402

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	PB1405, 1602 Fr. stad	A. Skarer

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Nummer 20 AS	916 135 467		977 41 241
Adresse	Postnummer	Poststed	
Valborgs vei 4, postboks 6018 Etterstad	0601	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.
0106	Fredrikstad	300	1195	

3. Hvem eller seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr. / Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgitt som brøk)
1	991 516 212	Nygaardsgata 34 AS	1/1
2	916 135 467	Nummer 20 AS	1/1
3	916 135 467	Nummer 20 AS	1/1
4	916 135 467	Nummer 20 AS	1/1
5	916 135 467	Nummer 20 AS	1/1
6	916 135 467	Nummer 20 AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = boligseksjon (omfatter også leilighetsboliger) N = næringsseksjon SB = samletseksjon bolig SN = samletseksjon næring	Samlebehold (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppdelingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppdelingsforretning)
1	N	27790	
2	N	11240	
3	B	2770	B
4	B	5025	B
5	B	2725	B
6	B	3420	B
7	N	2678	
8	N	1400	
9	N	11710	
10	B	3410	B
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
18/6/18	

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

Side 1 av 5

SHIV SHARMA
Riv Sharma



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1536820/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 3 av 14

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Næveren i sameiebrøken dør. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.
Se vedlegg 1.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

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

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

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

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

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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av nye seksjon(er) eller søknadspålagt ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

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

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

Dato: 18/6/18 Innsenderens underskrift:

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

Shiv Sharma
SHIV SHARMA

Side 2 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1536820/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 4 av 14

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

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

g) Samtykke fra bank/pantlender

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer 1	Sted og dato Fredrikstad, 18/6-18	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver Shiv Kumar Sharma
Seksjonsnummer 2 - 6	Sted og dato Oslo, 18/6/18	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver Ole Martin Stensrud
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver Tore Martin Solbakken
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato: 18/6/18 Innsenderens underskrift:

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

SHIV SHARMA Shiv Sharma

Side 3 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1536820/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 7 av 14

Vedlegg 1

Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Overordnet
Eierseksjonssameiet består i dag av 6 næringsseksjoner, og eierseksjonssameiet har mye fellesareal. Det gjennomføres omfattende ombygginger på eiendommen, og etter reseksjonering vil eiendommen bli oppdelt i 33 seksjoner, hvorav 5 næringsseksjoner og 28 boligseksjoner. Det er foretatt oppmåling basert på ny oppdeling av eiendommen, og basert på denne oppmålingen endres eierbrøkene for alle eksisterende seksjoner.

Bruksformålet for seksjonene 3, 4, 5 og 6 endres fra næring til bolig som en del av reseksjoneringen.

Alle boligseksjonene har tilleggsareal i kjeller i form av bod. Noen av boligseksjonene har også tilleggsareal i form av balkong eller terrasse. Ingen av næringsseksjonene har tilleggsareal.

Kjelleretasjen
Kjelleretasjen er i dag fellesareal i sin helhet.

Reseksjoneringen innebærer følgende endringer i kjelleretasjen:

- Alle boligseksjonene får bod i kjelleren som tilleggsareal.
- Hoveddelen til seksjon 1 og hoveddelen til seksjon 2 utvides fra etasjen over ved at det tillegges areal i kjeller. Kjellerarealene er forbudet med arealene i første etasje ved intern trapp.
- Det etableres en ny næringsseksjon (seksjon 7), som i sin helhet er beliggende i kjelleretasjen.
- Det etableres en ny næringsseksjon (seksjon 9). Denne skilles ut fra seksjon 2 i første etasje, i tillegg til at noe fellesareal i første etasje og noe fellesareal i kjelleretasjen også tillegges seksjon 9. For denne seksjonen er kjellerarealene og arealene i første etasje forbudet ved intern trapp.

Første etasje
Reseksjoneringen innebærer følgende endringer i første etasje:

- Seksjon 2 avgir noe areal til fellesareal i bakkant av ett av trapperommene (fellesareal) og tillegges noe areal fra et av de andre trapperommene (som før reseksjonering er fellesareal). Seksjon 2 avgir areal til ny næringsseksjon (seksjon 9), jf. nedenfor.
- Det etableres en ny næringsseksjon (seksjon 9), som blir beliggende i første etasje og kjelleretasje. Arealene i første etasje er forbudet med arealene i kjelleretasjen ved intern trapp. Seksjonen skilles dels ut fra seksjon 2 og dels tillegges det fellesareal til seksjonen i kjeller (jf. ovenfor) og i første etasje (den del (resten) av det trapperommet (fellesareal) i første etasje som ikke tillegges seksjon 2).



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1536820/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 8 av 14

- Det etableres en ny næringsseksjon (seksjon 8), som i sin helhet er beliggende i første etasje. Seksjonen skilles ut fra seksjon 3 (den del av seksjon 3 som er beliggende i første etasje, skilles ut og blir til seksjon 8).

Andre etasje
Reseksjoneringen innebærer følgende endringer i andre etasje:

- Seksjon 3 avgir areal til de nye seksjonene 10, 11, (del av) 16 og 17 samt til fellesareal.
- Seksjon 4 avgir areal til de nye seksjonene 12, 13, 14, 15 og (del av) 16 samt til fellesareal.
- Seksjon 6 avgir areal til fellesareal.
- Det avgis fellesareal til tilleggsareal (terrasser) for de nye seksjonene 15, 16 og 17.

Tredje etasje
Tredje etasje inntas er i dag eksklusivt areal for enten seksjon 5 eller seksjon 6, med unntak av ett mindre fellesareal (trapperom).

Reseksjoneringen innebærer følgende endringer i tredje etasje:

- Seksjon 5 og 6 avgir areal til de nye seksjonene 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 og 27 samt til fellesareal.
- Det anlegges balkonger ut fra de nye seksjonene 25, 26 og 27, som blir tilleggsdeler for de respektive nye seksjonene.

Fjerde etasje (loftetasjen)
Plantegning for denne etasjen (loftetasjen) foreligger ikke for eksisterende seksjonering. Det er derfor laget en plantegning for eksisterende situasjon (vedlagt søknaden). Som det fremkommer av den plantegningen, er hele denne etasjen fellesareal før reseksjonering nå.

Reseksjoneringen innebærer følgende endringer i fjerde etasje:

- Det etableres nye boligseksjoner (seksjonene 28 – 33), herunder tilleggsareal (terrasser) for de samme nye seksjonene.

* * * * *



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1536820/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 9 av 14

Gnr. 300 / Bnr. 1195
Storgata 20,
1607 Fredrikstad, Norge
RESEKSJONERING
M = 1:200



Plan: Kjeller
Dato: 16.05.2018

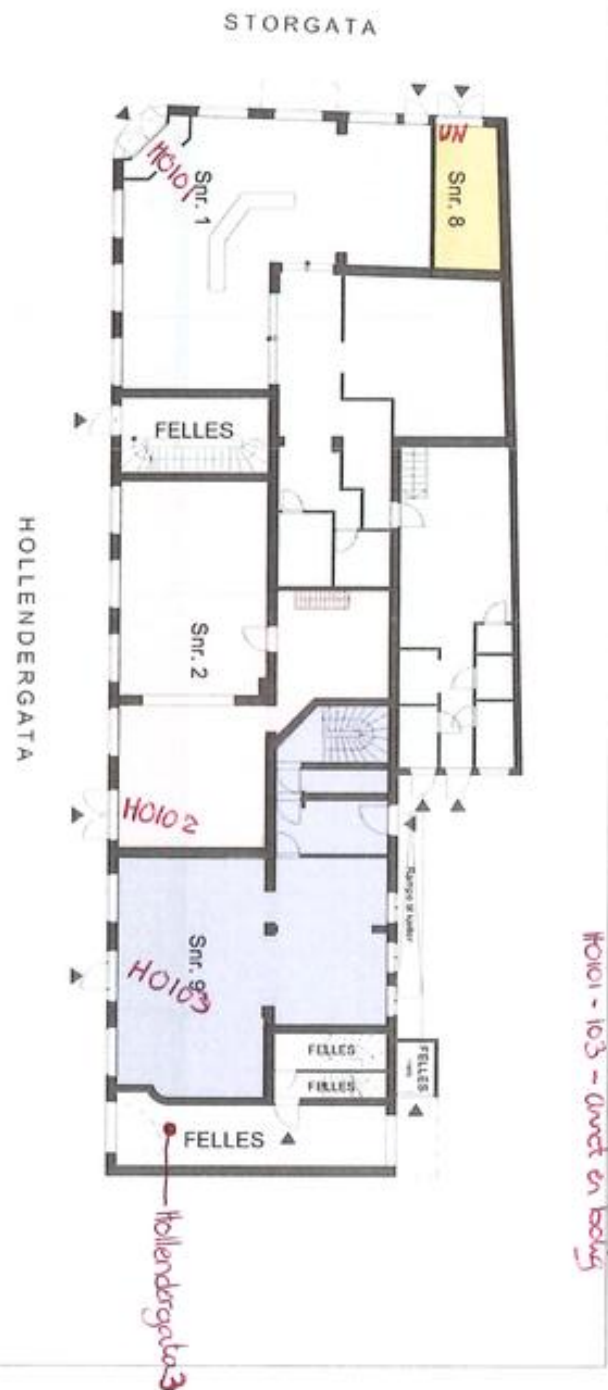


Attestert kopi av dok.nr. 2018/1536820/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 10 av 14

Gnr. 300 / Bnr. 1195
Storgata 20,
1607 Fredrikstad, Norge
RESEKSJONERING
M = 1:200

Plan: 1. etasje
Dato: 16.05.2018





Attestert kopi av dok.nr. 2018/1536820/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 11 av 14

Gnr. 300 / Bnr. 1195
Storgata 20,
1607 Fredrikstad, Norge
RESEKSJONERING
M = 1:200

Plan: 2. etasje
Dato: 16.05.2018



Holendergata 3



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1536820/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 12 av 14

Gnr. 300 / Bnr. 1195
Storgata 20,
1607 Fredrikstad, Norge
RESEKSJONERING
M = 1:200

Plan: 3. etasje
Dato: 16.05.2018



Holendergata 3



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1536820/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 13 av 14

Gnr. 300 / Bnr. 1195
Storgata 20,
1607 Fredrikstad, Norge
RESEKSJONERING
M = 1:200

Plan: 4. etasje
Dato: 16.05.2018



Hollendergata 3



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1536820/200
Uthentet 2025-06-03 10:08

Side 14 av 14

Gnr. 300 / Bnr. 1195
Storgata 20,
1607 Fredrikstad, Norge
RESEKSJONERING
M = 1:200

Situasjonsplan
Dato: 16.05.2018



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hollendergata 3, 1607 Fredrikstad. Gnr. 300, bnr. 1195, snr. 17, oppdragsnr.: 109250178
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90 29 97 97, e-post: geir.johannessen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerelser 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
90 29 97 97
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no