PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

HEIBERGS GATE 1B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Heibergs gate 1 B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 303, bnr. 428, snr. 10

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 01.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1802 **Referansenummer:** BE1046

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS

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.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsbygg 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 eksemplarfremstilling 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.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er tilknyttet et sameie, og det er sameiet som er ansvarlig for vedlikehold av utvendig bygningsmasse, samt tomt.
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt, og er moderne innredet.
Det er imidlertid behov for noen oppgraderinger som er nevn i rapporten.
Det er lite bruksslitasje på overflater.
Det er felles innvendig trapp i bygget.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er i pvs og har to-lags glass.
Det er montert takvinduer på soverom og bad.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å
se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Entredøren til leiligheter er brannklassifisert, B30

INNVENDIG Gå til side

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Målt i stue og kjøkken.
Det er pipe, men ikke ildsted
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eier opplyser at badet er fra 2011.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, vegghengt klosett, uttak for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.
Det er noe glassbyggerstein i dusjen.
Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på baderomsplatene på veggene.
Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Det er nedsenket dusjhjørne, vegghengt klosett, baderomsinnredning og uttak for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon med tilluft til rommet.
Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

KJØKKEN Gå til side

Innredningen har glatte skapfronter og heltre i benkeplaten.
Innredningen har integrert:
induksjonstopp, stekeovn, avtrekksvifte, kjøl- fryseskap, oppvaskmaskin.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.
Det er åpen planløsning til stuen, og parkett på gulvet.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Hovedstoppekran er i kjelleren, og er merket.
Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.
Leiligheten har ikke tilfredsstillende med ventiler for utlufting.
Varmtvannstanken er plassert i bod som ikke er bålbar.
Berederen er fra byggeår.
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.
I elskapet er det:
Automatsikringer, 3x40 amp hovedsikring og 8 kurser.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for sameiet, og er tilnærmet flat.
Det er biloppstillingsplasser på tomten.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	54 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m²
Totalpris	3 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

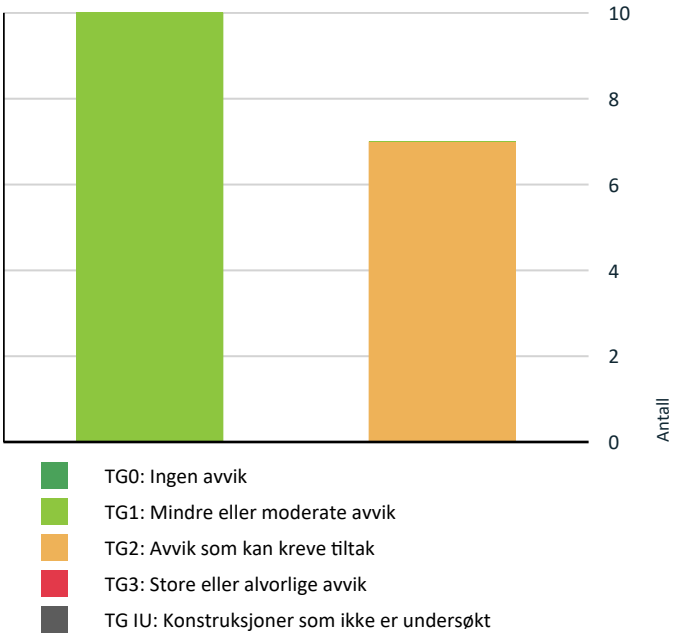
Leilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av leiligheten, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger. Ei heller om leiligheten er bruksendret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.
Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Mekaniske installasjoner er ikke funsjonstestet, men i hht eiers opplysninger.
Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Konstruksjoner som borettslaget har ansvaret for er ikke vurdert, dette kan f. eks være utvendige arealer, kledning, yttertak, takrenner , innvendig trapp. Konstruksjonene som borettslaget dekker vedlikeholdet for, vil ikke vises i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2011

Anvendelse
Eier opplyser at bygget er oppført i 1919 men at leiligheten ble oppbygd i 2011.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten
er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduene er i pvs og har to-lags glass.
Det er montert takvinduer på soverom og bad.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.







TG 1 Dører

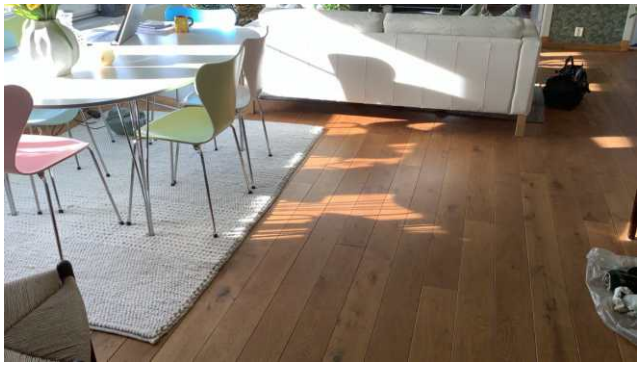
Entredøren til leiligheter er brannklassifisert, B30



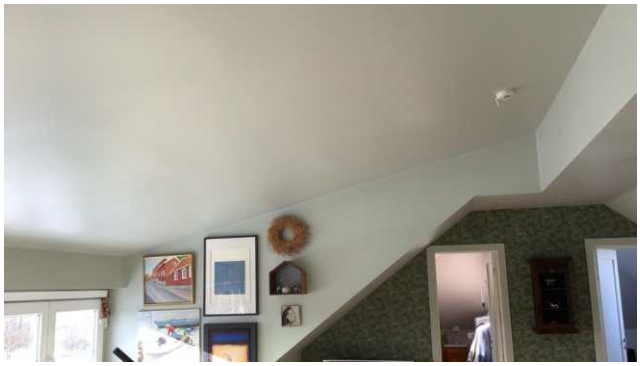
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Målt i stue og kjøkken.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe, men ikke ildsted

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

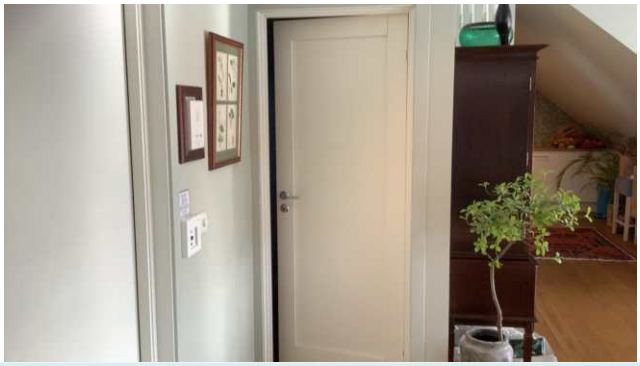
Pipen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pga alder bør det foretas en inspeksjon av piperøret.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er fra 2010.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, vegghengt klosett, uttak for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.
Det er noe glassbyggerstein i dusjen.





Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på baderomsplatene på veggene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekker/riss i flisfuger, og en flis med sprekk. Dette er i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Riss/sprekker i fuger og sprukket flis kan føre til større vanntrykk og lekkasjer i underliggende konstruksjon.
Fugene bør byttes. Flis med sprekk bør byttes.





Sprekker i fuger i dusjnisjen.



Sprekk i veggflis i dusjnisjen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er observert bomi gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom i fliser kan føre til av flisene løsner eller sprekker. Fliser med bod bør tas opp, og utbedres.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Udokumentert membran er en risikofaktor vedr utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er nedsenket dusjhjørne, vegghengt klosett, baderomsinnredning og uttak for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke avrenning fra innebygd sisterne for klosett.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Manglende avrenning kan føre til at en eventuell vannlekkasje ikke blir oppdaget, og gir skader i konstruksjonen.
Det bør lages hull for avrenning fra innebygd sisterne.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med tilluft til rommet.



3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredningen har glatte skapfronter og heltre i benkeplaten.
Innredningen har integrert:
induksjonstopp, stekeovn, avtrekksvifte, kjøl- fryseskap, oppvaskmaskin.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.
Det er åpen planløsning til stuen, og parkett på gulvet.





Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Hovedstoppekran er i kjelleren, og er merket.







TG 1 Avløpsrør

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har ikke tilfredsstillende med ventiler for utlufting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Når det kun er ventiler i vinduene, vil ikke boligen få tilstrekkelig med luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufteventiler fører til dårlig inneklima. Manglende lufteventiler fører til dårlig inneklima. Det bør monteres veggventiler i brukssom.
NB! Det er viktig å sjekke at ventiler kan monteres i hht brannkrav. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i bod som ikke er bålbar.
Berederen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen står ikke i rom med sluk, og har ei heller avrenning rom med sluk.
Berederen har ikke tilkobling i hht dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Det bør monteres tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, slik at risikoen for vannskader reduseres. Manglende avrenning kan medføre omfattende skader på bygningsdeler og inventar ved lekkasje. Direkte el-tilkobling bør utføres.





Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

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.
I elskapet er det:
Automatsikringer, 3x40 amp hovedsikring og 8 kurser.

1. 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 I hht eiers opplysning.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eiers opplysning.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring er fremlagt.

5. 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 Eiers opplysning.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eiers opplysning.

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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?
    Ja Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innvendig trapp i bygget er felles for sameiet, og er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/54 m²

Leilighet i boligbygg med flere boenheter : Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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 3 100 000

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	**3 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 150 000**

Markedsvurdering
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heibergs gate 3B ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD				09-06-2021	2 900 000	**2 950 000**		2 950 000	**50 000**
	59 m²	1919	2 sov							
2	Heibergs gate 1B ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD				04-02-2021	2 850 000	**2 850 000**		2 850 000	**49 138**
	58 m²	1919	2 sov							
3	Kasernegaten 56 ,1632 GAMLE FREDRIKSTAD				24-02-2022	2 700 000	**2 900 000**	33 769	2 933 769	**48 896**
	60 m²	1899	1 sov							
4	Heibergs gate 3B ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD				13-02-2025	2 850 000	**2 850 000**	76 125	2 926 125	**48 769**
	60 m²	1919	1 sov							
5	Heibergs gate 1B ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD				20-06-2021	2 800 000	**2 800 000**		2 800 000	**47 458**
	59 m²	1919	2 sov							
6	Heibergs gate 1A ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD				09-10-2024	2 900 000	**2 650 000**	80 625	2 730 625	**44 042**
	60 m²	1919	2 sov							
7	Heibergs gate 3A ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD				12-08-2020	2 660 000	**2 650 000**		2 650 000	**43 443**
	61 m²	1919	2 sov							
8	Heibergs gate 1B ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD				24-10-2018	2 300 000	**2 330 000**		2 330 000	**38 197**
	61 m²	1919	2 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

I hht opplysninger er andel felleskostnader	Kr.		46 980
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**47 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	170 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 100 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 100 000**

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

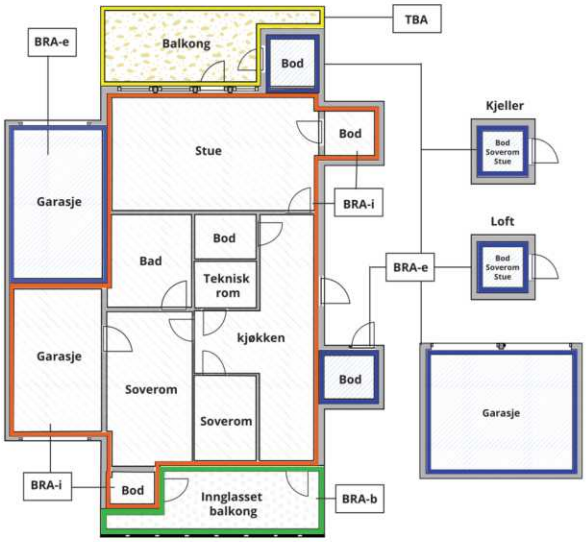
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 byggteknisk 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.

Arealer

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	54			54	
SUM	**54**				
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av leiligheten, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.
Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.
Ei heller om leiligheten er bruksendret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	428		10	13.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heibergs gate 1 B

Hjemmelshaver
Hermansen Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse i Gamle Fredrikstad.
Det er kort vei til Gamlebyen og Kongstenhallen, samt golfbane.
Det er ca 10 minutters bilkjøring til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Eier opplyser at tomten er felles for sameiet.
Tomten er flat, og har biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det følger med en tingglyst parkeringsplass.

Bod i kjeller

Det følger med bod i kjelleren som er ca 25 m2. Eiers opplysning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 bygningssakkyndiges 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:

i)**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.

ii)**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.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis 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.

iv)**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.

v)**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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/BE1046

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108260043

Selger 1 navn
Kristine Hermansen

Gateadresse
Heibergs gate 1B

Poststed	Postnr
GAMLE FREDRIKSTAD	1630

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hvis dusjstrålen vendes mot glassveggen i dusjnisje, pipler det ut litt vann i hjørnet ut på nærliggende flis.

Document reference: 108260043

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det kom vann inn i kjelleren etter voldsomt regnvær i 2019. Tror det ble utført drenering etter det. Det har ikke vært noe siden jeg flyttet inn i 2021.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført rehabilitering og vedlikehold på tak ca 2021/2022 på bygningene. Ikke vært noen utettheter over mitt tak som er meg bekjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ett tilfelle sommeren 2023, det var maur ved vasken på badet. Forsvant raskt med maurboks.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert 1 skjeggkre x 2 på mine år her. Kverket de begge gangene.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Thermax setter opp i disse dager brannplater i kjellertaket som er pålagt pga brannsikkerhet. Brannvernet i sameiet er også betydelig oppgradert. Port-telefoner ble installert i 2022(ComSafeAs)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reparasjon og vedlikehold av tak på bygningene. Det er også utført rehabilitering av baldakinene over utgangsdørene. Alle kjellervinduer ble skiftet ut i 2021, samt innsetting av branndører fra trappeoppgang og inn til bodene.(VD Montasje AS)

Arbeid utført av: Egil Norli AS

Document reference: 108260043

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Tomten bak bygningene er kjøpt opp og gjerdet inn. Det er et ønske om å bygge tre eneboliger der. Dog har de fått avslag til å bygge noe som helst.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260043

Tilleggskommentar

Alle trappeløp/felles gang ble pusset opp i 2021/2022. Utvendig fasade ble malt i ca 2022.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108260043

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Hermansen	18baa04bc74c4c859f917b5484fe20b349900d26	12.02.2026 13:19:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260043

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 428	**Fnr:** 0	Snr: 10
Adresse:	Heibergs gate 1B		
Areal:	ca. 1293.2 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Urban 550 - Hensyn landskap, H550 Nasjo 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 132 Vaterland	**Formål/Hensynssone:** 310 - Kjørevei	**Godkjent/vedtatt:** september 4, 1980
Reguleringsbestemmelser: Regbest132_130.pdf		
Planforslag, navn: 1116 Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen		**Varslet igangsatt:** mars 16, 2022

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Reguleringsplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/428/0/10
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

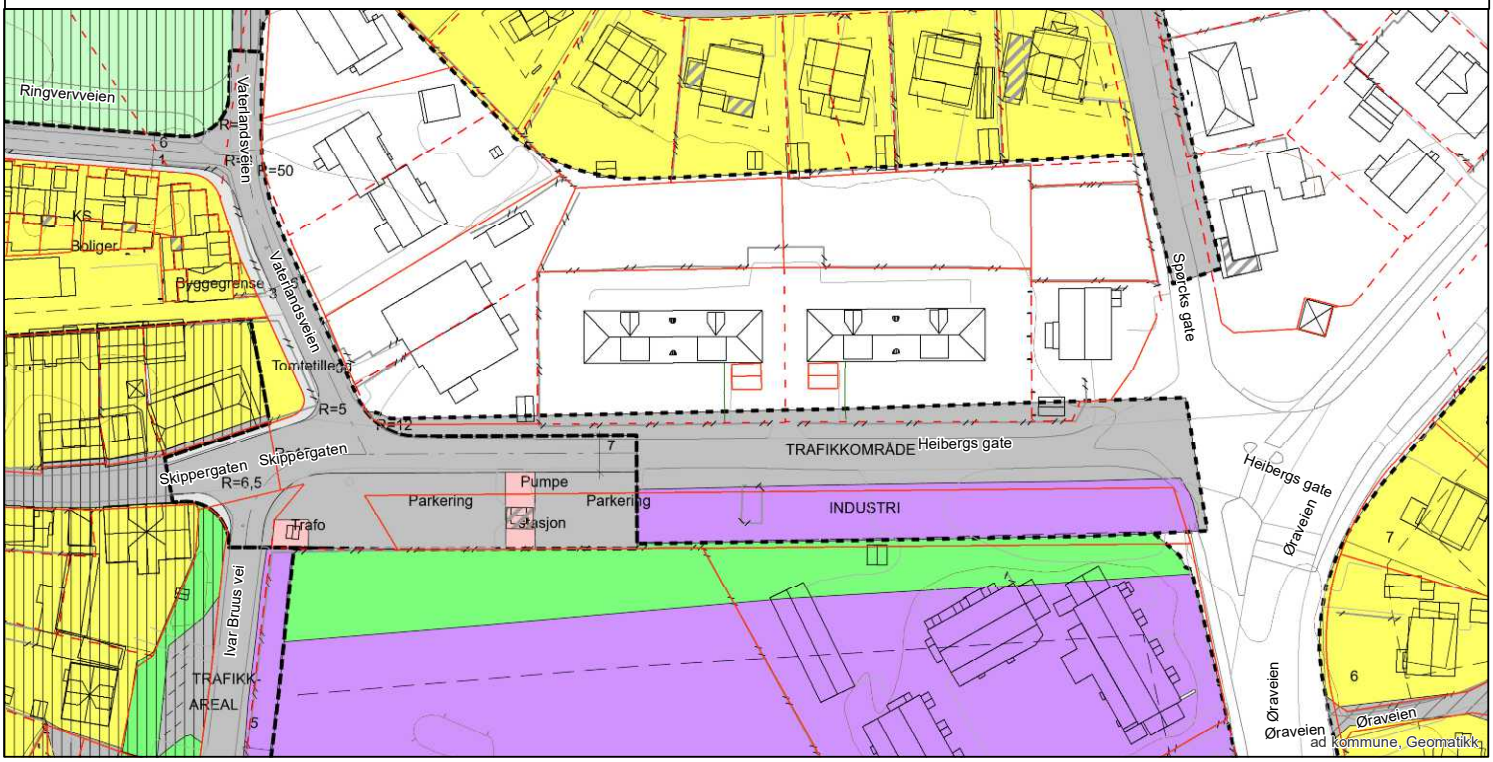
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-12

N

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:

Gnr/Bnr: 303/428/0/10

Planident: 1116

Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen

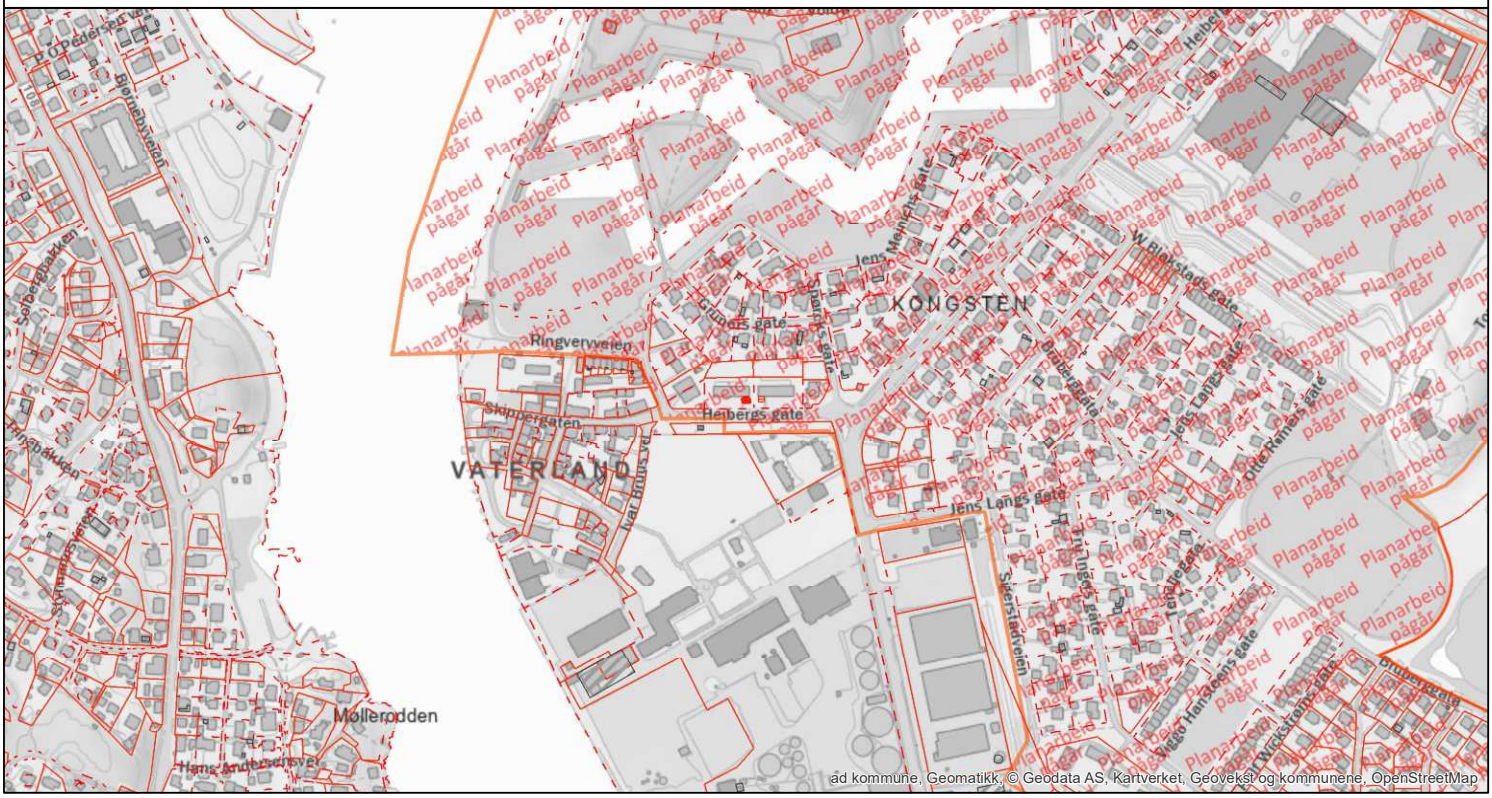
Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Målestokk: 1:5000

Leveransedato: 2026-02-12

N


KONGSTEN
VATERLAND
Ringvervveien
Heibergs gate
Jens Langs gate
Skippergaten
Møllerodden
Hans Andersens vei
Bjørnebyveien
Sjøbergparken
Sjøbakken
Sjøstjernveien
Sjøstjernveien
Jens Mellums gate
Jens Langs gate
Otto Ramels gate
Sjøstjernveien
Sjøstjernveien
Sjøstjernveien

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:

Gnr/Bnr: 303/428/0/10

Planident: 913

Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB

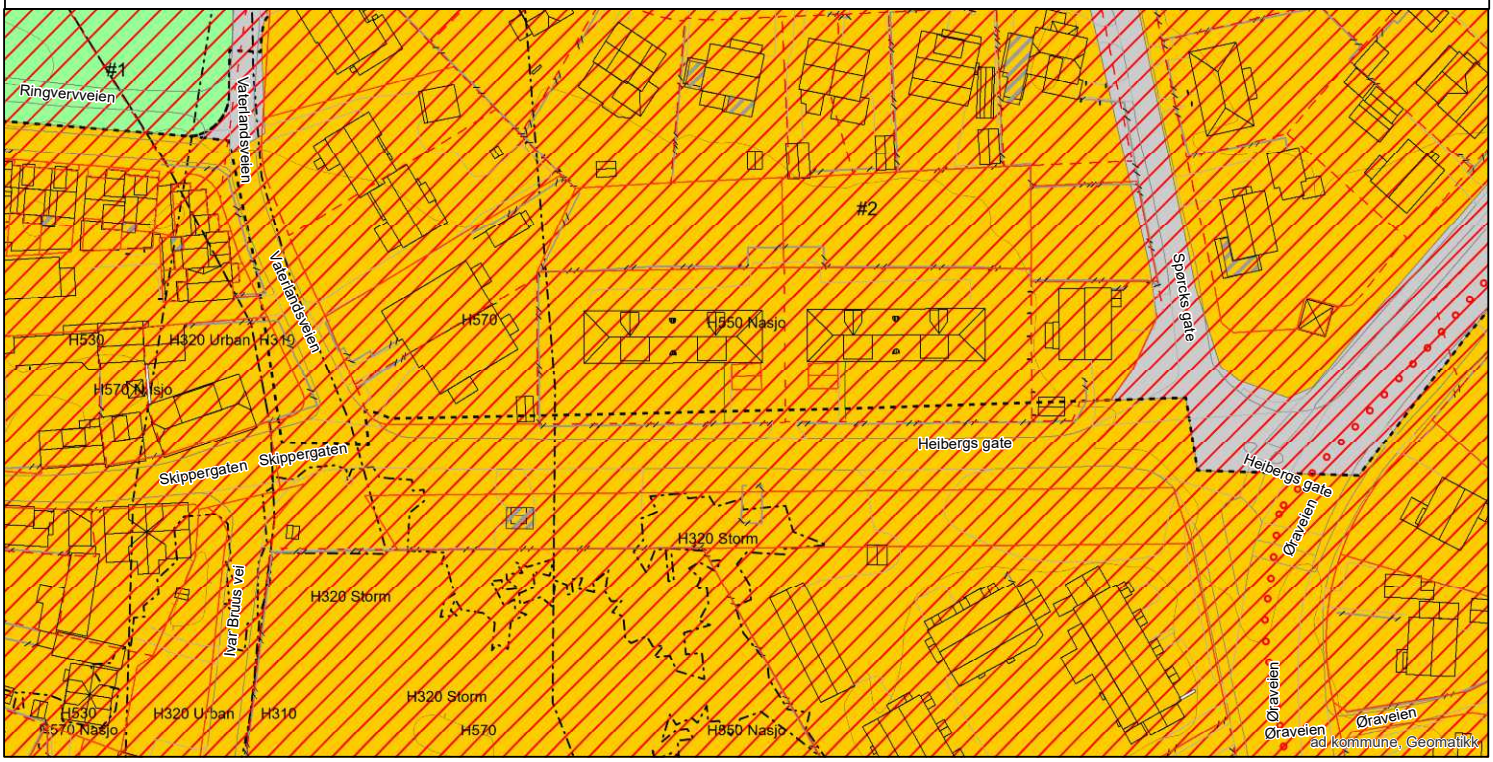
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2026-02-12

N

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



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/428/0/10

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-12

N



6563801 6563751 6563701 6563651

611318 611368 611418 611468 611518 611568

Grunnkart

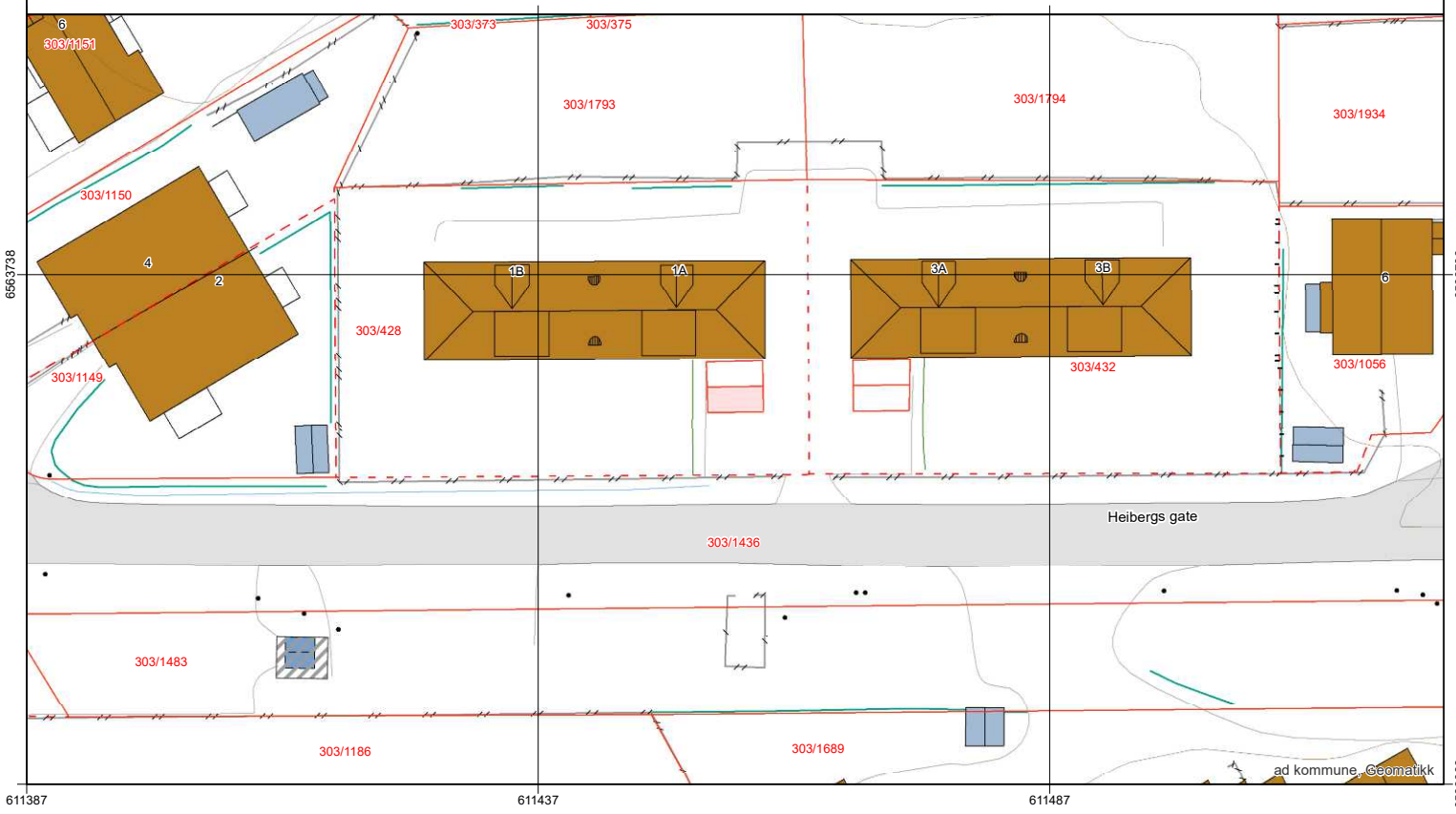
Adresse:
Gnr/Bnr: 303/428/0/10

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-02-12

N

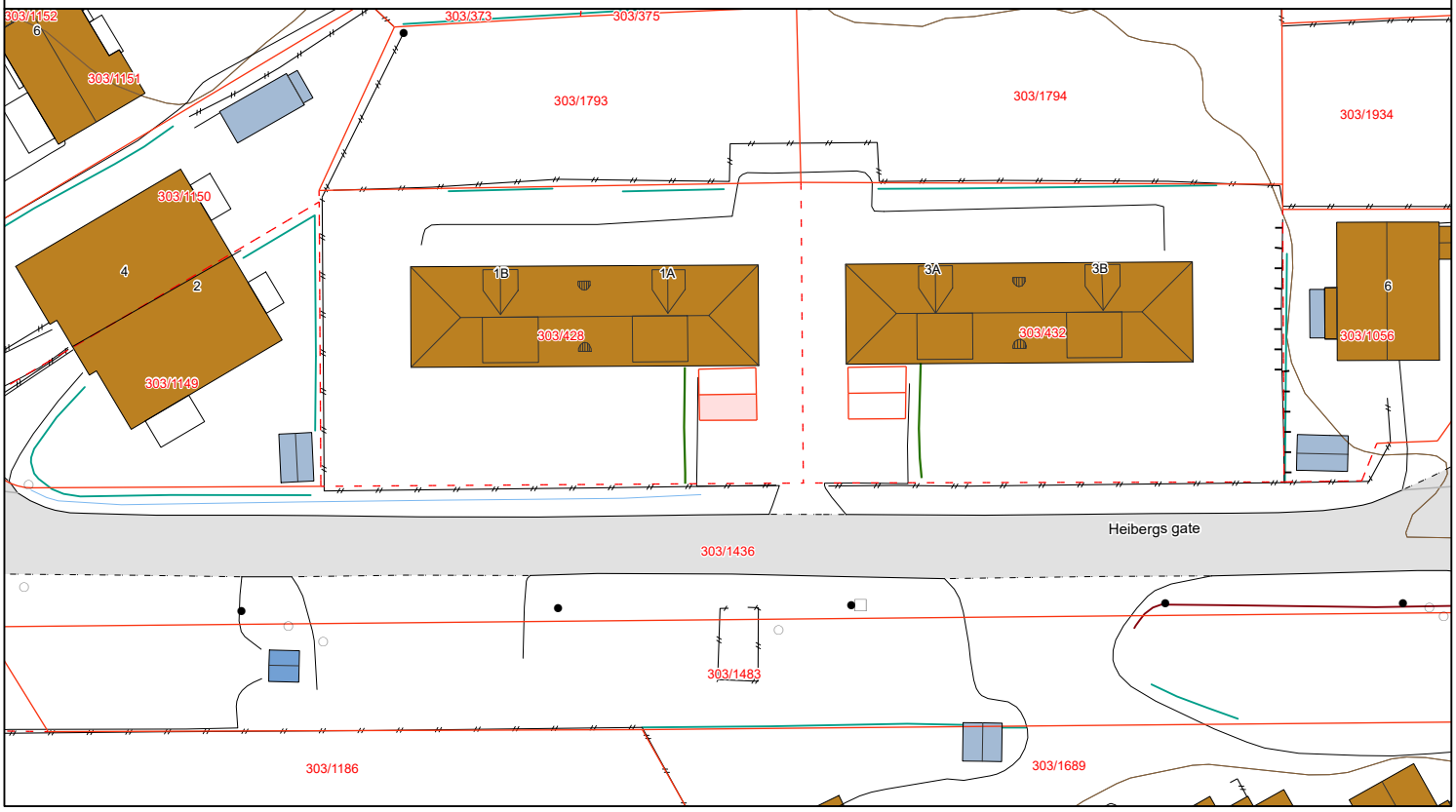


Oversiktskart

Adresse: **Heibergs gate 1B, 1630 Gamle Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/303/428/0/10**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 14 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.02.2026

N



Matrikkelkart

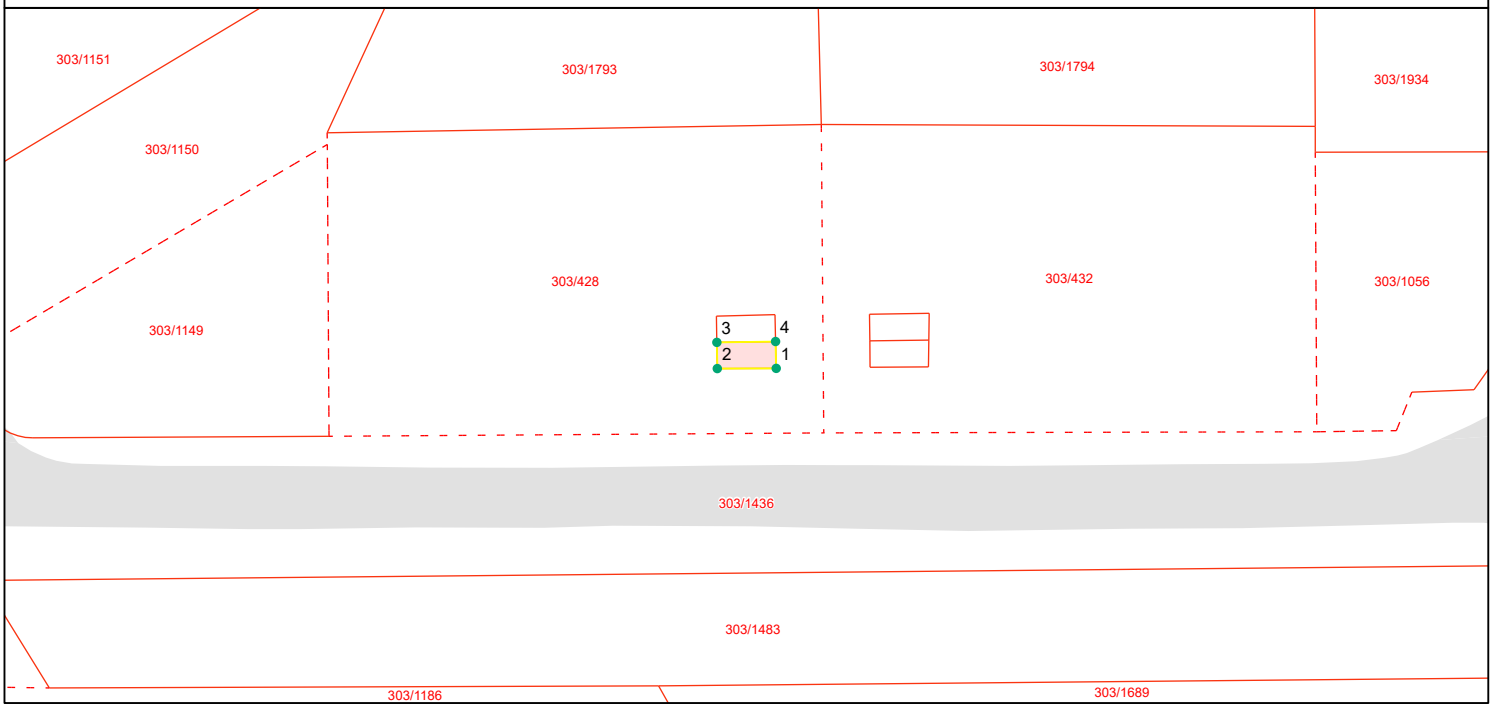
Adresse: **Heibergs gate 1B, 1630 Gamle Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/303/428/0/10**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 14 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.02.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 14 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6563724.83	611458.91	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.5	0
2	6563724.81	611453.41	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.45	0
3	6563727.26	611453.37	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.48	0
4	6563727.34	611458.85	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.51	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,13.02.2026

Til informasjon!

Eiendom: 303/428/0/10 Heibergsgate 1 B

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

REFERAT ORDINÆRT SAMEIERMØTE HEIBERGSGATE 1-3

8. mai klokka 19:00 i Aiders lokaler på Ørebekk.

Aspelundveien 4, 1624 Gressvik, 2. etg.

1. **Konstituering**
    - Opptak av navnefortegnelse
        i. Britt Scharffenberg, Torill Åsum, Linus Vinje, Dag Åsebø, Vibeke Sparre-Enger (online), Ole Morten Valø, Martine Nilsen, Kristine Hermansen, Jostein Ådna, Gerd Marie Ådna, Filip Aas, Merete Steinvik Haugen, Andrea Sørensen, Mikael Venbakken Sagerud.
    - Gerd Marie Ådna ble valgt til sekretær. Linus og Andrea ble valgt til å underskrive protokollen.
    - Møtet er lovlig innkalt.
    - Valg av møteleder: Britt Scharffenberg
2. **Godkjenning av styrets årsberetning**
    a. Godkjent
    b. Kommentarer er tatt med under regnskap og eventuelt.
3. **Oppdatering på arbeidet med brannvern, tilsyn og tiltak.**
    a. Merete S. Haugen orienterte.
    b. Langsiktig og god løsning.
    c. Nye takplater i kjellertakene samt ledelys skal legges høsten 2025.
4. **Regnskap 2024 (tatt før årsberetning)**
    a. Regnskapet ble gjennomgått av Aider
    b. Overskudd på vel 220 000
    c. Vedlikehold og reparasjoner.
    d. Service og montering av brannvern.
    e. Forsikringen ble litt billigere enn i 2023.
    f. Lån på ca. 1,5 mill.
    g. Neste styre vil prøve å få satt ned renta på lånet og å reforhandle forsikringa.
    h. 284 000 på bankkonto ved 31.12.2024. 252 000 er resultatet.

i. Rørene i kjelleren er i dårlig stand. Vi må ha et ettersyn ved rørlegger samt få flyttet to hovedkraner ut av enkeltboder og til fellesareal.

j. Styrehonorar er 60 000 pr. år.

k. AltiBox ble diskutert.

l. Vaktmestertjenestene ble diskutert. *Se under eventuelt.*

5. **Budsjett 2025 ble godkjent**

6. **Valg av styret**

   a. Innledning ved Jostein Ådna, valgkomiteens leder. Jostein og Bjørn Johannesen har vært valgkomite.

   b. Britt velges til leder ved akklamasjon for ett år.

   c. Dag og Filip stiller til valg.

   d. Nytt styre: Britt Scharffenberg, leder; Merete S. Haugen, hovedmedlem; Dag Husebø, hovedmedlem; Filip Aas, varamedlem.

7. **Valgkomite for neste år: Jostein Ådna og Bjørn Johannesen.**

8. **Eventuelt**

   a. Sommer- og vintervedlikehold av utearealene våre. Linus Vinje undersøker, og vi sammenligner med eksisterende tilbud.

   b. Styret tar saken med AltiBox videre.

   c. Jord til rosene trengs (fire sekker). Torill og Gerd Marie besørger jord samt 4-6 rosebusker som plantes bak parkeringa foran blokkene.

   d. Postkassene; flere har ikke lås. Filip undersøker hvilken lås som kan kjøpes.

   e. Det blir installert nøkkelboks (med kode) med utgangsnøkkel til hver oppgang (i tilfelle strømbrudd kan kun nøkkel åpne ytterdøra).

   f. Parkeringsplassen må jevnes ut og få mer pukk. Merete organiserer dette.

Gamle Fredrikstad, 8.mai 2025

Gerd Marie Ådna, referent

Signert

Andrea Sørensen Dag Åsebø

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Meter Arkitektur AS

Rektor Østbyes gate 2
1604 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2010/11973-21-146912/2012-TRBM	303/428	23.11.2012

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1961/12

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

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

Arbeidets art: Bruksendring/fasadeendring/ombygging

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

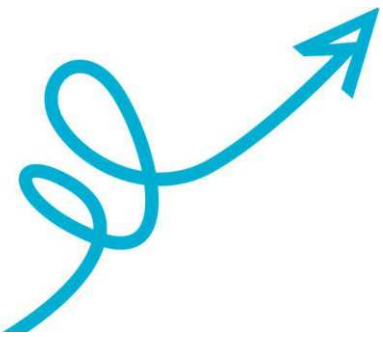
Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:

AIDER

SAMEIET HEIBERGSGATE 1-3
Budsjett 2025

INNTEKTER:		
Felleskostnader	900,000.00	
Ekstra innbetaling juni	300,000.00	
Sum inntekter		**1,200,000.00**
UTGIFTER:		
Styrehonorarer/arbeidsgiveravgift	60,000.00	
Driftsmaterialer	5,000.00	
Fellesstrøm	30,000.00	
Brannvern	270,000.00	
Reparasjon/vedlikehold	30,000.00	
Forretningsførsel	87,500.00	
TV/internett	140,000.00	
Forsikringer	100,000.00	
Vaktmestertjenester	55,000.00	
Vedlikehold av utearealer	5,000.00	
Diverse kostnader	10,000.00	
Datakostnader	15,000.00	
Renter banklån/bankomkostninger	140,000.00	
Sum utgifter		**947,500.00**
Budsjettert resultat		**252,500.00**



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC66	255-204-0	0,20,100,0
Boligbebyggelse	1100			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF66	255,255,102	0,0,60,0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121			FFE7AE	255,231,174	0,0,31,0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse blokk	1123					
Næringsbygg	1124					
Serviceformål	1130		Servicevirksomhet	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC9CFC	204,153,204	0,25,0,0
Forretninger	1160		Forretninger	CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180		Tjenesteyting	FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1181		Barnehage			
Undervisning	1182		Undervisning			
Institusjon	1183		Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1184		Kirkegårder og gravplasser			
Forsamlingslokale	1185		Forsamlingslokale			
Idrettsformål	1186		Idrettsanlegg			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189					
Hotell, restaurantformål	1310		Hotell/Turistformål	MM0CC	153,153,204	20,20,0,20
Utleiehytter	1311		Utleiehytter			
Campingbygninger	1312		Campingbygninger			
Campingplass	1313		Campingplass			
Utstilling	1314		Utstilling			
Messeformål	1320		Messeformål	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Idrettsbygg og maskinhall	1321		Idrettsbygg og maskinhall			
Næringsbebyggelse	1330		Næringsbebyggelse	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Kontor	1331		Kontor	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Hotell	1332		Hotell			
Bevertning	1333		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Lager	1360		Lager			
Forretninger/kjøpesenter/messe	1361		Forretninger/kjøpesenter/messe			
Annen næring	1369		Annen næring	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Tribuneanlegg	1410		Tribuneanlegg			
Skiheis/anlegg	1420		Skiheis/anlegg			
Idrettsbaner	1430		Idrettsbaner	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Idrettsbygninger	1440		Idrettsbygninger	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Golfbane	1450		Golfbane	CCFFCC	204,255,204	20,0,20,0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1480			MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Andre typer idrettsgrønne og anlegg	1500			FF9933	255,153,51	0,40,80,0
Gravplasser	1501		Gravplasser			
Urnelegger	1502		Urnelegger			
Kirkegårdsbygg	1503		Kirkegårdsbygg			
Minnelund	1504		Minnelund			
Navn- og minnesmerker	1505		Navn- og minnesmerker			
Gravplassforvaltningsbygg	1541		Gravplassforvaltningsbygg			
Offentlig/privat	1550		Offentlig/privat			
Renovasjonsanlegg	1560		Renovasjonsanlegg			
Energi-/kommunalteknisk anlegg	1590					
Radiomast/radiosambandsanlegg	1570		Radiomast/radiosambandsanlegg			
Annen samferdsel- og/eller energi og anlegg	1599		Energi anlegg			
Utstyrsformål	1600		Utstyrsformål	MCC99	153,204,153	40,0,40,20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Friområde	1620		Friområde			
Parkanlegg	1630		Parkanlegg			
Annet utstyrsformål	1690		Annet utstyrsformål			
Grav- og urnefelt	1700		Grav- og urnefelt	CC9900	204,153,000	0,25,20,20
Fremtidsbolig	1710					
Kombinasjon bolig og anlegg for gren- og industri	1719					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0
Bebyggelsesplan	1901			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Detaljregulering				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering kjøpesenter	1902			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering bolig	1903			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fritid	1904			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering næring	1905			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering idrett	1906			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering offentlig/privat tjeneste	1907			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering grønnstruktur	1908			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1909			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering kombinasjon	1910			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fareområde	1911			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering	1912			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering bevaring	1913			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering gjennomføring	1914			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1920			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering fareområde	1921			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering	1922			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering tjenesteyting	1923			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1924			MMFF	153,153,255	40,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1925			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1931			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1999			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)					
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0,0,0,40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0,0,0,20
Gatetorg	2011		Gatetorg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	FAEEDB	240-221-219	6,7,9,0
Gang og sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg adc	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0,0,0,40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999999	153-153-153	0,0,0,40
Bane (rammeområdet kan benyttes)	2020		Bane	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for jernbane	2021		Jernbane			
Trase for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trase for T-bane	2023		T-bane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Lastegat/rullebane	2026		Lastegat/rullebane			
Tekniske bygg/anlegg/stasjon	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane	2030		Luftbane	999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane - tekniske bygg/stasjon	2031					
Luftbane - terminalbygg	2032		Luftbaneterminal			
Luftbane - kontrollsentral/bygg	2033		Luftbanekontrollbygg			
Lastegat/plass for helikopter	2034					
Navn	2040		Navn	MA0CC	153-204-204	20,0,0,20
Rør	2042		Rør			
Kanalstrekninger	2042		Kanalstrekning			
Sluser/sluse	2043		Kanalsluse			
Kanalareal for sykling	2050		Kanalareal for sykling	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Gatetorvareal	2060		Gatetorvareal	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivfelt/spor	2070		Kollektivfelt/spor			
Kollektivholdeplass	2071		Kollektivholdeplass			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivtrafikkspor	2073		Kollektivtrafikkspor			
Parsell - kollektivgatekryss	2074					
Parkeringsareal	2080					
Parkeringsområde	2081		Parkeringsområde	BMMMM	185-185-185	0,0,0,27
Parkeringshus	2082					
Parkeringsplass - anlegg	2083		Parkeringsplass			
Trase for teknisk infrastruktur	2100			FFCC66	255-204-153	0,20,40,0
Energinett	2110		Energinett			
Kjernekraftverk	2120		Kjernekraftverk			
Varme- og oljeverk	2130		Varme-/oljefyrbygg			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallsveg	2150		Avfallsveg			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturanlegg	2190					
Samferdsels-/tekniske infrastrukturformål	2199					
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900			000000	204-204-204	0,0,0,20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg kombinert med andre angitte hovedformål	2999			000000	204-204-204	0,0,0,20
				FFCC66	255-204-153	0,20,40,0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badestrand	3041		Badestrand			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3051		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3890			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990			MCC99	153-204-153	40,0,40,20
				MFF99	153-255-153	40,0,40,0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefelt/øvingsområde	4020		Skytefelt/øvingsområde			
Forlegning	4030		Forlegning			
Sambruksområde	4050			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				CCFF99	204-255-153	20,0,40,0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
LNFR-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (maks to boenheter pr eiendom, hytter med tilhørende bygninger)	5100		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Reindriftsområde	5121		Reindriftsområde	MFF99	51-255-153	80,0,40,0
Gartneri	5130		Gartneri			
Fiskeplass	5141		Fiskeplass			
Akvakulturformål	5150		Akvakulturformål	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Reindriftsområde	5151		Reindriftsområde			
Beiteområde	5152		Beiteområde			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Spredt næringsbebyggelse	5411					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Sjøareal	5300		Sjøareal	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Jordbruk	5310		Jordbruk			
Beiteområde	5320		Beiteområde			
Skogbruk	5330		Skogbruk			
Reindriftsområde	5340		Reindriftsområde			
Akvakulturformål	5350		Akvakulturformål			
Kombinerte landbruksformål	5890			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift kombinert med andre angitte hovedformål	5990			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				MFF99	153-255-153	40,0,40,0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20,0,0,0
Ferdsel	6100		Ferdsel	99CCFF	51-204-255	80,20,0,0
Fiske	6200		Fiske			
Marikultur	6210		Marikultur			
Akvakulturanlegg for oppdrett	6220		Akvakulturanlegg			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Badeplass	6240		Badeplass			
Vern	6300			66FFF	102-102-102	60,40,0,0
Kombinerte bruks- og vernehensyn	6400		Kombinerte bruks- og vernehensyn	66FFF	102-102-102	60,40,0,0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6420					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6430					
Drikkevannskilde	6500		Drikkevann	66FFF	51-153-255	80,40,0,0
Nasjonalinteresse	6600		Nasjonalinteresse	MFFFF	153-255-255	40,0,0,0
Nasjonalinteresse sjø og vassdrag	6610					
Nasjonalinteresse sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsformål	6700		Friluftsformål			
Friluftsområde sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Ferdselsårer sjø og vassdrag	6730		Ferdselsårer sjø	99CCCC	153-204-204	40,0,0,20
Ferdselsårer sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Grønnstruktur	6750			66FMM	51-255-102	80,0,60,0
Grønnstruktur sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6760			66FMM	51-255-102	80,0,60,0
Internasjonal farled	6761		Internasjonal farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Nasjonal farled	6762		Nasjonal farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Farled	6763		Farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Kombinerte formål sjø og vassdrag med flere alternative utøvelser	6900			66FFF	102-255-255	60,0,0,0
				66FMM	102-255-102	60,0,60,0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6990			66FFF	102-255-255	60,0,0,0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypefligenskap	SOSI-kode	Fiktegrafikk - retningsmønster	Anmerkning
Hensynssone	(1000)		Hensynssone benyttes kun for midlertidig arealgrensevirkning. Skravur (brukes så vanlig arealgrensevirkning) kan benyttes. Hensynssone med Hensynssonetype:
Hensynssone	(1000)		FFF0000, Rød fyll 60%, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse: 0,5 Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 svart, Vinkel 300 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 FF0000 svart, Vinkel 60 grn, avstand 0, linjetykkelse 0, 15 Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 svart, Vinkel 120 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring

Planområde for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypefligenskap	Sosi-kode	Antall sifre	Maksverdi feltlengde	Fiktegrafikk, retningsmønster	Anmerkning
Hjelpelinjemidlertidlinje	2	2.0	9.0		Fiktegrafikk benyttes kun for midlertidig arealgrensevirkning. Skravur (brukes så vanlig arealgrensevirkning) kan benyttes. Flatens avgrensning med Hjelpelinjemidlertidlinje

Linjesymbol	Bredde i mm	Tilbakelokk i mm	Lengde i mm	Avstand i mm	Symbol	Farge	Mellomrom
HjelpLinje		0.0	6.0	2.0		RGB 0-0-0	
HjelpVirtuellLinje		0.25				RGB 0-0-0	
HjelpStreng1Linje, **HjelpStreng2Linje**							
HjelpGrense,							
HjelpAvstandsLinje, **HjelpAvstandsStreng1Linje,** **HjelpAvstandsStreng2Linje,**		0.6	4.0	1.5		RGB 0-0-0	
HjelpGrense,							
HjelpGrenseStreng1Linje, **HjelpGrenseStreng2Linje,**							
HjelpMidtlinje,		0.5	2.0	2.0		RGB 0-0-0	Stricklie gir bestemmelser avgrensen med en linje. Ingen flatefarge. Tilføres ved arealgrensevirkning for formålsområder.
HjelpAksjeHøyde		0.25	2.0	1.0		RGB 0-0-0	Underskjegle: 45 Nil

Symbolnavn JPEG,PNG,TIF							
Regulert bustoggrense	1223	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal opphøres	1224	0,25	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Sikt, bufferområde, rom som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	4,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som bevaringsformål	1215	0,25	2,0	2,5		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men supplerer med linje i bygningens diagonaler
Regulert bestemmelse	1221	0,15	9,0	2,0		RGB 0-0-0	
Fotsbelte	1222	0,18	2,0	1,5		RGB 0-0-0	Nytt navn
Regulert kant hjemmel	1225	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert hjemmel	1226	0,35	2,0	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1228	0,35	1,0	1,5		RGB 0-0-0	
Regulert frisiktgrense	1229	0,35	1,0	0,8		RGB 0-0-0	
Regulert rekkefølgene	1227	0,35	8,0			RGB 0-0-0	
Regulert stattlenur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tverrstreken viser murens fullstreng
Stikningspunkt	1230	0,35				RGB 0-0-0	
Rør	1232	0,5	5,0	1,5		RGB 0-0-0	Brukes maskinen med RR LEIPSPUNKT 1201 og lignen med rekkefølgeforklaring stemmer og plassering, på land og/eller i sjøen. Brukes maskinen kombi maskinen som skjelt linje
Tunnel	1234	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelforløp maskinen med RR/LEIPSPUNKT 1201. Tunnelløre maskinelle kombi maskinen med skjelt linje.
Mål og avstandslinje	1238	0,2				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense	1360	1,0	9,0	2,0		RGB 153-153-153	Flates farge linje som retning for virkemiddle. Avstand mellom retningsstrek er ark- av maksverdi.
Eiendomsgrense usikkerhet	1361	1,0	9,0	2,0		RGB 153-153-153	Flates farge linje som retning for virkemiddle. Avstand mellom retningsstrek er ark- av maksverdi.
Skråfylgn usikkerhet	1362	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert kantavlinje (1221)
Stikningsmål Stikningsmål for maksverdiside i Oslo og nærliggende kommuner (maksbokstav)	1363	1,0	8,0	2,5		RGB 0-150-0	

Symbolnavn/Postnr JPG,PNG,TIF							
Tiltalt grunnnivå - BYGNINGS-fra at be sone på symbolets retning							
Hovedretningsfylgende hjemmegrense	1231					RGB 0-0-0	
Stengning av avstjernet	1241					RGB 0-0-0	
Avstjernet	1242					RGB 0-0-0	
Ruiner	1251					RGB 0-0-0	
RUNESYMBOL	1243					RGB 0-0-0	
Fornlevninger	1270					RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Gravsteinsmerke for navn skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på skiet rundt tre
Regulert nyttne	1272					RGB 0-0-0	
Regulert murensikring	1273					RGB 0-0-0	

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

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00166089	23.02.2026	108260043

Ident
2011/499045/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Attestert kopi av dok.nr. 2011/499045/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 08:36
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601104486
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	GEODATAAVDELINGEN	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994901214	CONCENSUS EIENDOM AS		Dyrefaret 17, 1615 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	303	428

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	303	428	0	1	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	428	0	2	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	428	0	3	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	428	0	4	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	428	0	5	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	303	428	0	6	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	428	0	7	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	428	0	8	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	428	0	9	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	428	0	10	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 499045 Tinglyst: 28.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Heibergsgt 1a-b 303/428

Begjæring om [1] ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Adresse: Postboks 1405	
Postnr.: 1602 Poststed: FREDRIKSTAD	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 97387174 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
	FREDRIKSTAD	303	428		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
994901214	CONCENSUS EIENDOM A/S	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 10 = nevner: 10

4. Supplerende tekst [7]

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

Loft leligheter har egen parkeringsplass

Dato: 30.05.11 Rekvirentens underskrift: Kåre Rødningen

303/428

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
FREDRIKSTAD 30.05.11	CONCENSUS EIENDOM AS KÅRE RØDNINGEN.	

Dato	Rekvirentens underskrift
30.05.11	Kåre Rødningen

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF
Side 2 av 3

303/428

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
303	428		1-10	FREDRIKSTAD

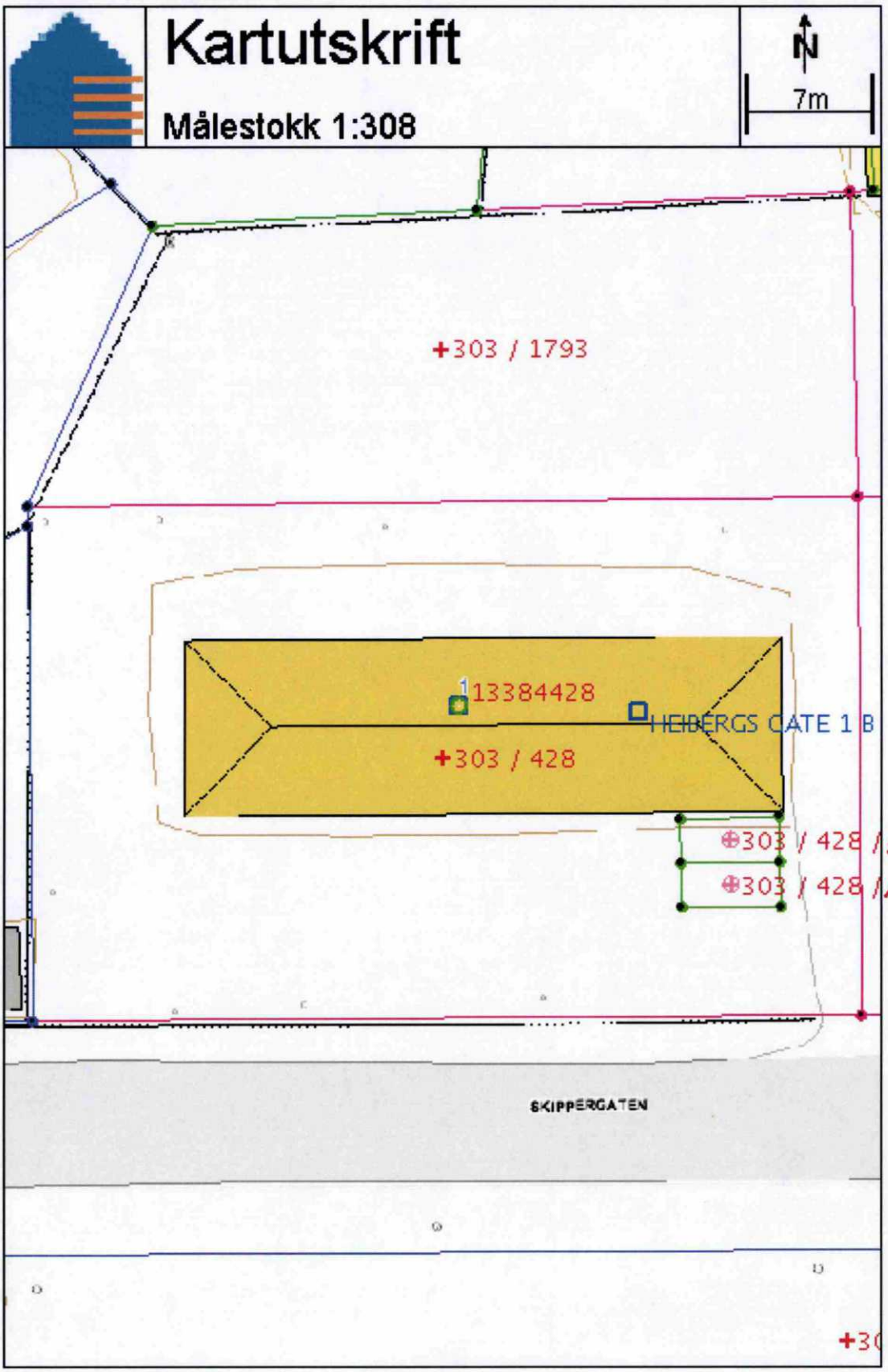
Dato	Stempel og underskrift
15/6-2011	OPPLÅLINGSMYNDIGHETEN I FREDRIKSTAD — Ingvild Berg

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
30.05.11	Kåre Rødningen

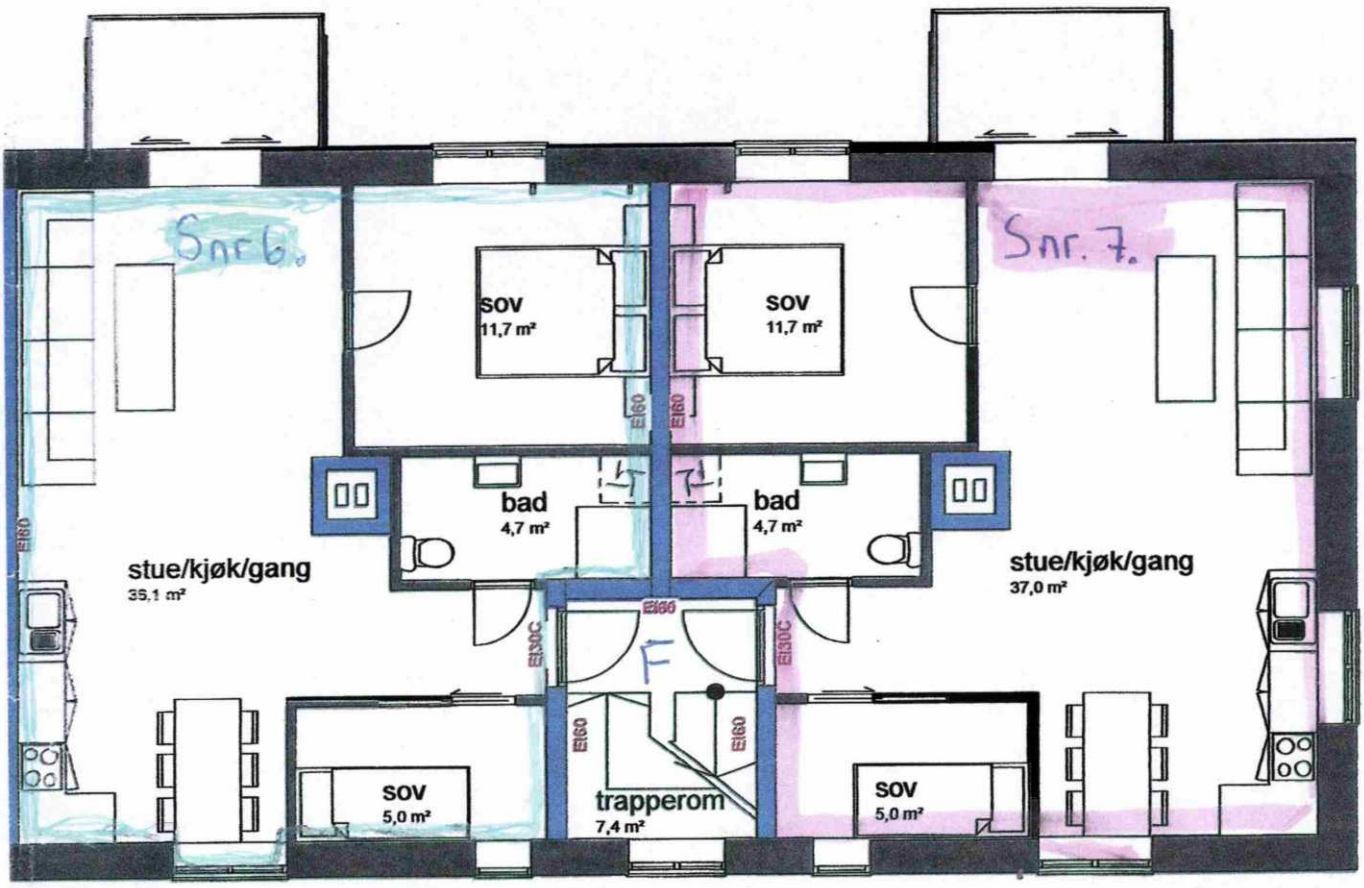

Kartutskrift
Målestokk 1:308
N
7m
+303 / 1793
13384428
HEIBERGS GATE 1 B
+303 / 428
+303 / 428 /5
+303 / 428 /10
SKIPPERGATEN



SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 303 **Bnr:** ~~1488~~ 428 **Fnr:**	**Snr:**		**Dato:** 23.11.10
Adresse:	Målt grense		**Sign:**
Areal: 1542 m2	Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm		Vannledning
Målestokk: 1:1000	Konstruert grense		Overvannsledning
Planinformasjon: 132 Vaterland 04.09.1980	Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m		Spillvannsledning
Formål: 140 - Industri	Krokert grense		Avløp felles
	Nøyaktighet dårligere enn 2 m		Drensledning

N

Heibergsgt 1A, 303/428

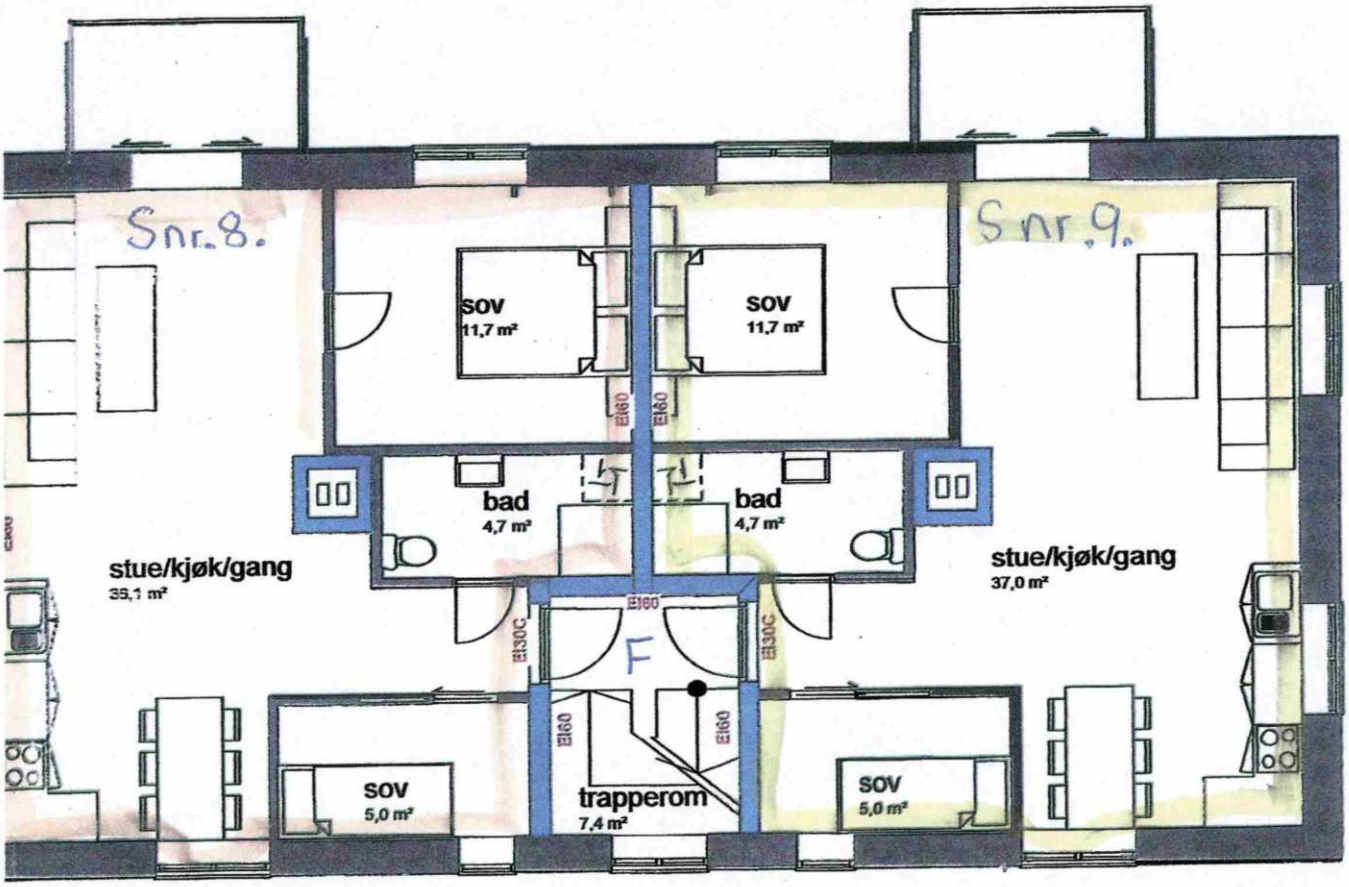


ASJE 1:200

1 ETG VEST

ARKITEKT: _____

Heibergs gt 1A, 303/428



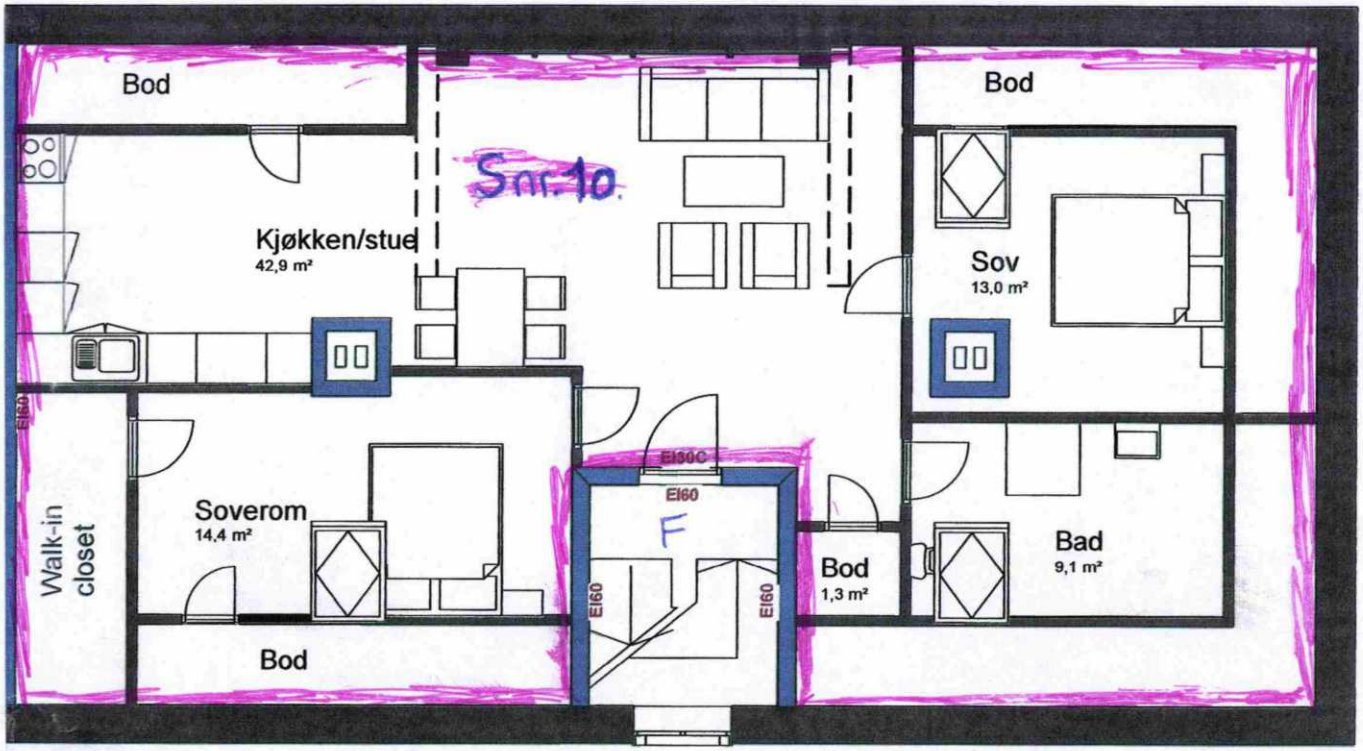
ASJE 1:200

2 ETG. VEST

ARKITEKT:

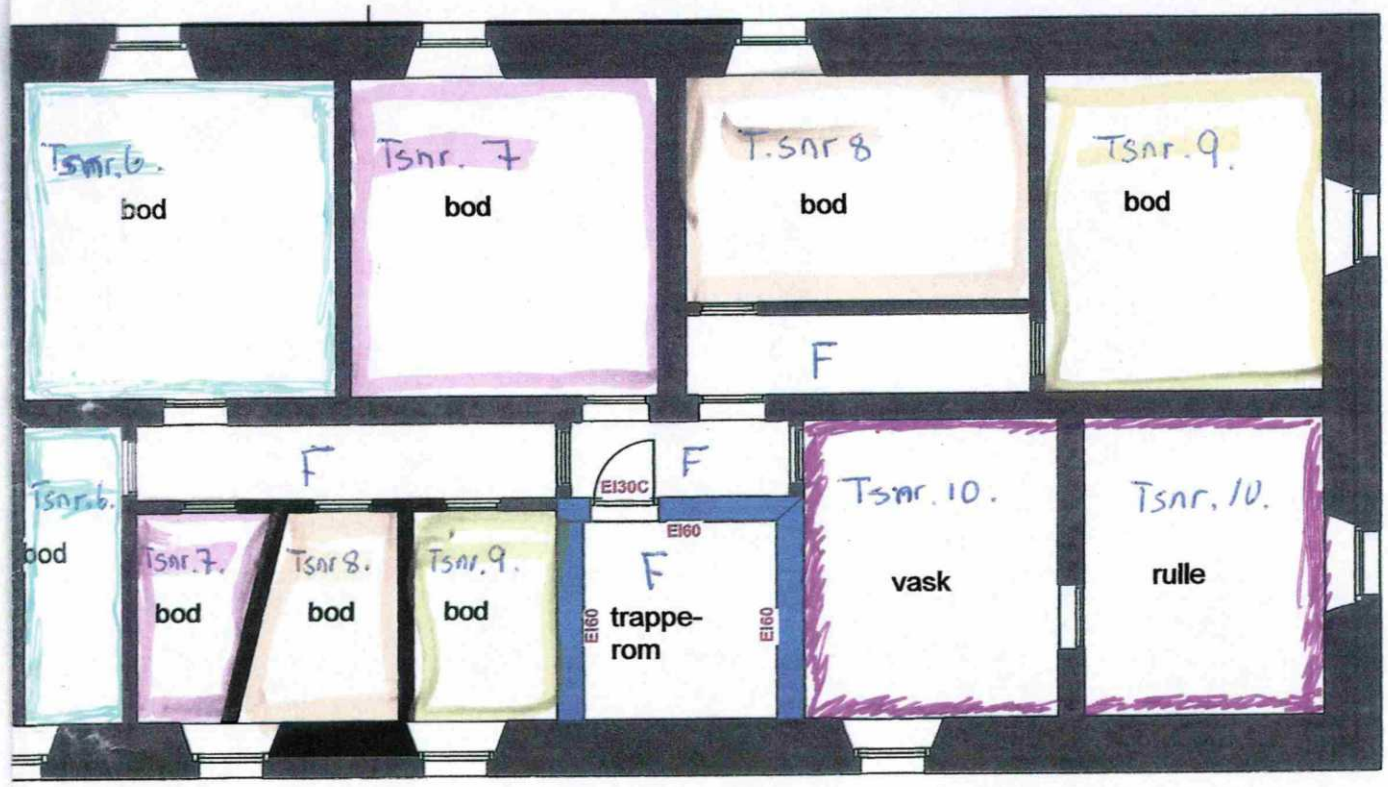
Heibergsgt 1A, 303/428

LOFT VEST



1:200

Heibergs gt 1A, 303/428

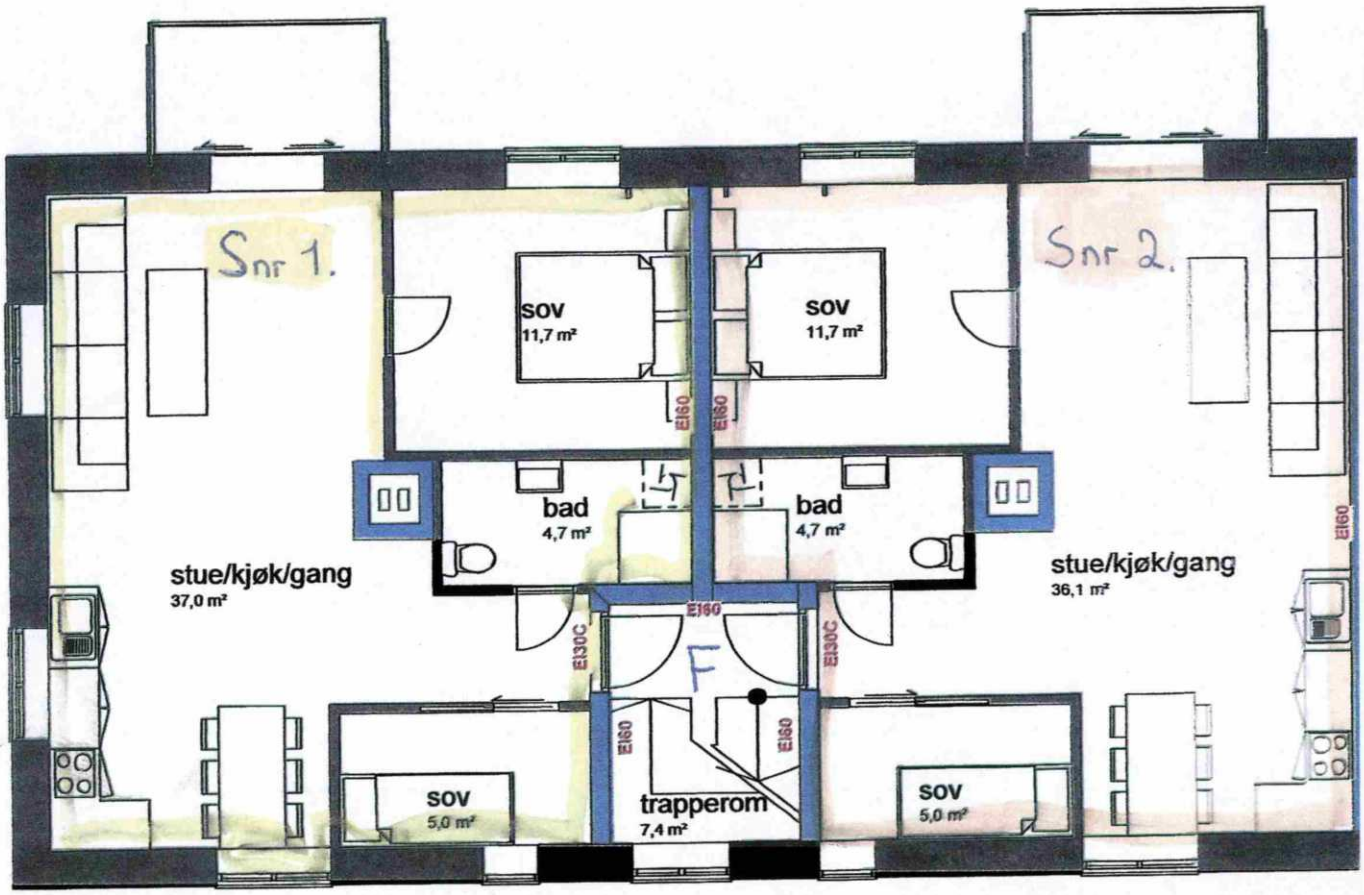


LER 1:200

Kjeller VEST.

Heibergsgt 1B, 303/428.

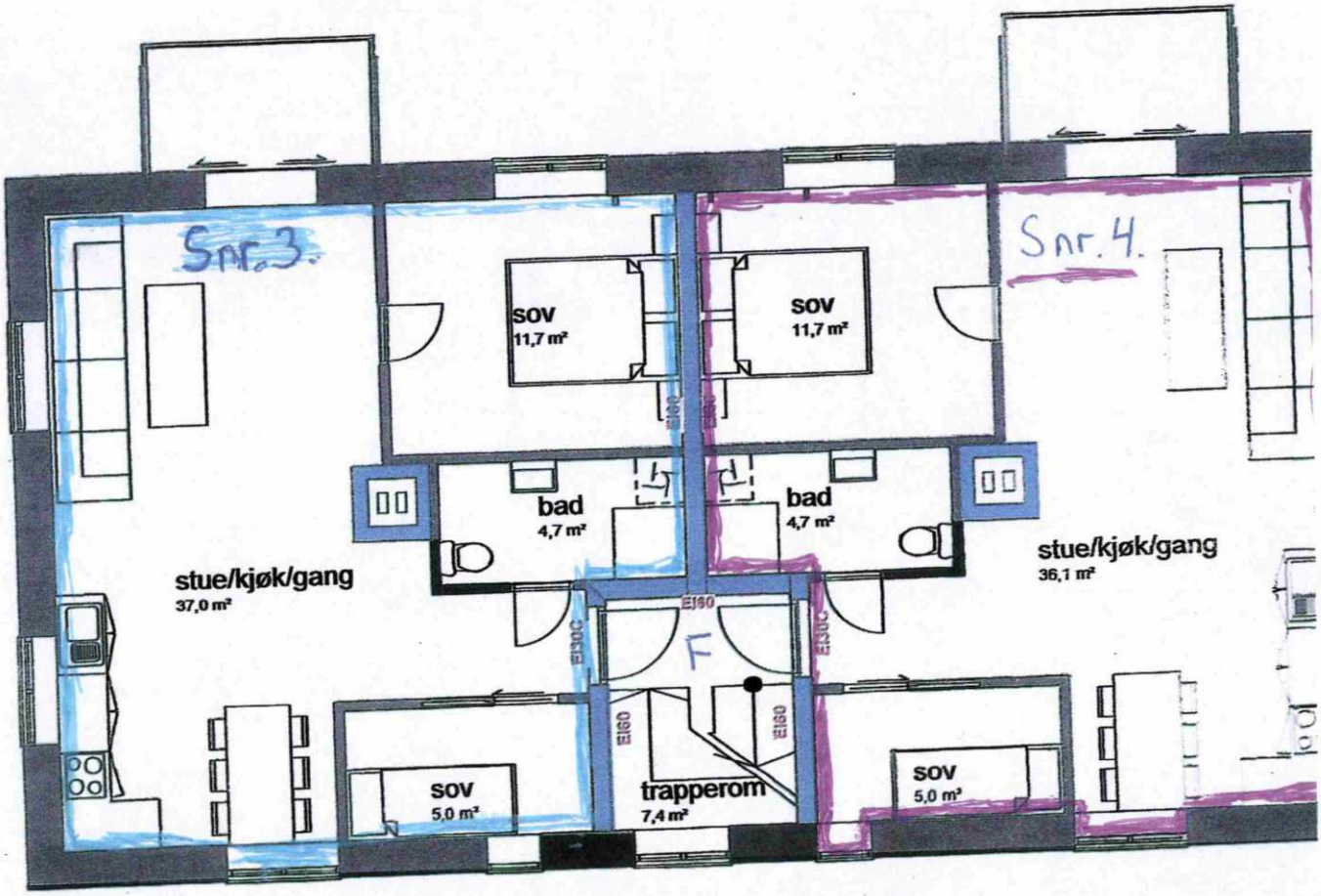
14



2. ET

1 ETG ØST

Heibergsgt 1B, 303/428

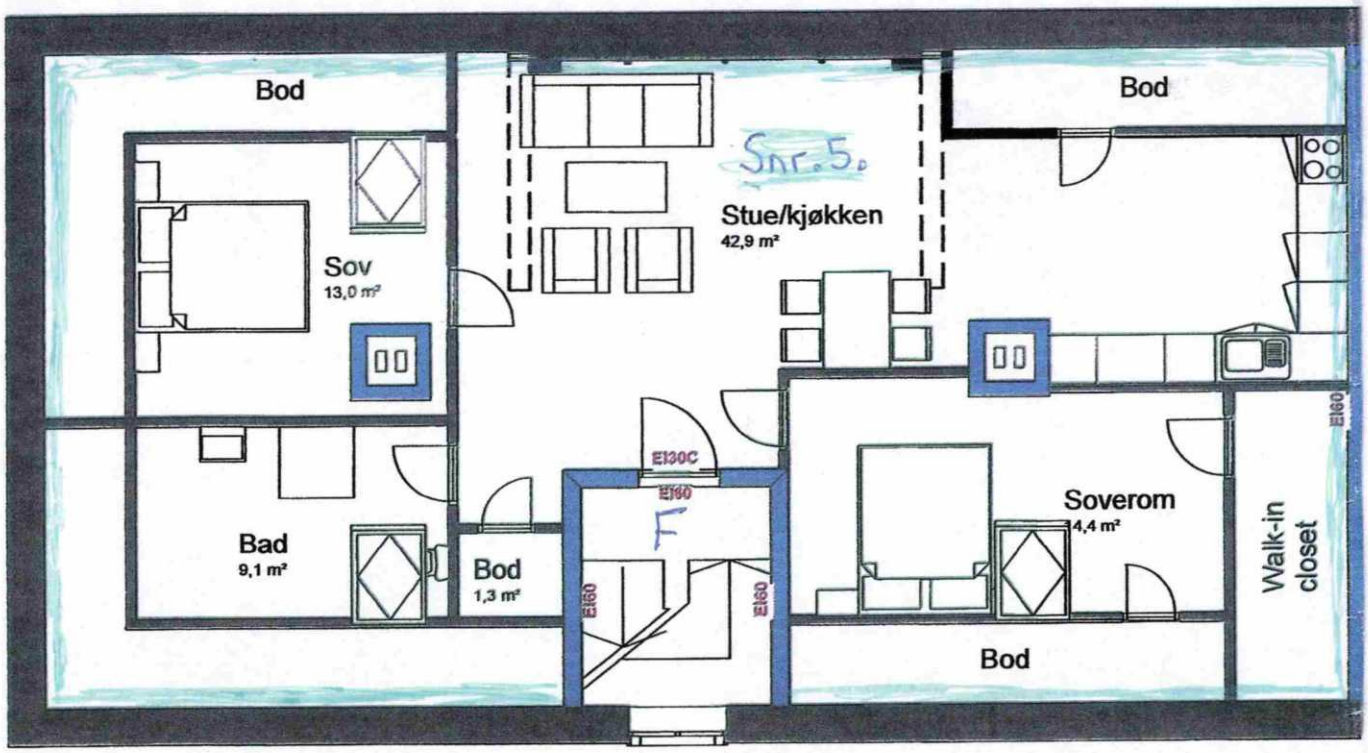


2. E

2 ETG ØST

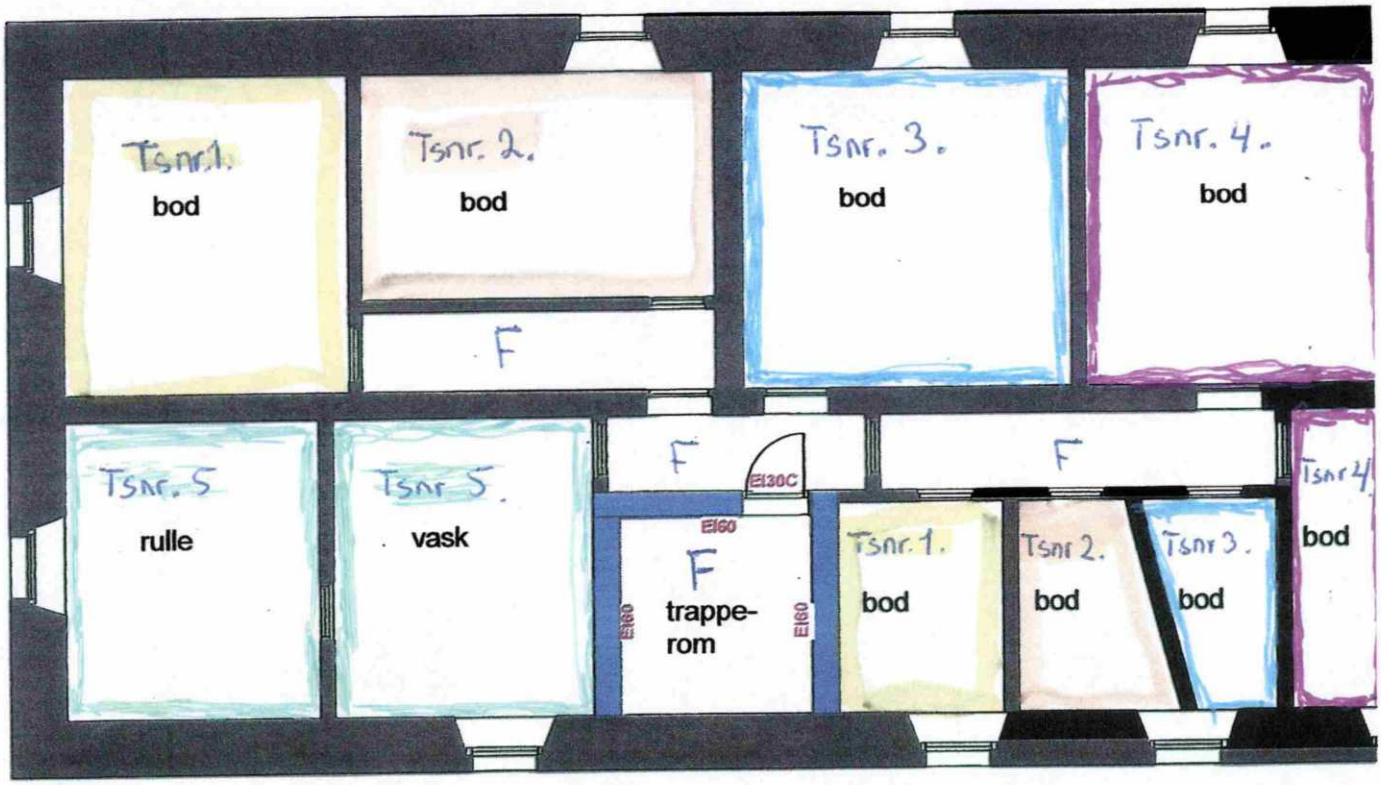
Heibergs gt 1B, 303/428

LOFT ØST.



LOFT

Heibergs gt 1B, 303/428



Kjeller ØST

KJE

A4

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.2.2026

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

Eiendomsrapport for 303 / 428 / 0 / 10

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

PRIVATMEGLEREN

Aider AS

Oppdragsnr.	Vår dato
108260043	12.02.2026

Salg av eierseksjon i Sameiet Heibergsgate 1-3

Adresse:	Heibergs gate 1B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Hjemmelshaver(e):	Kristine Hermansen
Eiendom:	gnr. 303, bnr. 428, snr. 10 i Fredrikstad

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Fredrikstad

Ingeborg Holten Hjemdal
Eiendomsmegler MNEF / Partner

Eiendomsmegler Ingeborg Holten Hjemdal | +47 98 88 07 36 |
ingeborg.holten.hjemdal@privatmegleren.no

Presisjon Eiendomsmegling AS | Verkstedveien 10 | 1671 KRÅKERØY

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 303, bnr. 428, snr. 10 i Fredrikstad
Adresse: Heibergs gate 1B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Onr. 108260043

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd _____

Felleskostnader inkluderer _____

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

_____

_____

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

_____

_____

Eiendomsmegler Ingeborg Holten Hjemdal | +47 98 88 07 36 |
ingeborg.holten.hjemdal@privatmegleren.no

Presisjon Eiendomsmegling AS | Verkstedveien 10 | 1671 KRÅKERØY

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? _____

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? _____

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? _____

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr _____

Innhenting av opplysninger Kr _____

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: _____

Styreleder i sameiet

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Fax: _____

E-post: _____

Send svar til: ingeborg.holten.hjemdal@privatmegleren.no¤

Dato og sted: _____/_____

Eiendomsmegler Ingeborg Holten Hjemdal | +47 98 88 07 36 |
ingeborg.holten.hjemdal@privatmegleren.no

Presisjon Eiendomsmegling AS | Verkstedveien 10 | 1671 KRÅKERØY

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Ingeborg Holten Hjemdal | +47 98 88 07 36 |
ingeborg.holten.hjemdal@privatmegleren.no

Presisjon Eiendomsmegling AS | Verkstedveien 10 | 1671 KRÅKERØY

Sameiet Heibergs gate 1-3 – husordensregler

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

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

Ta skriftlig kontakt med styret om det skulle være noe.

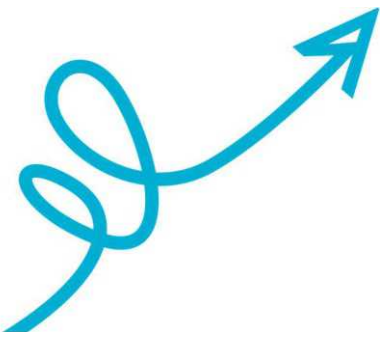
Sameiet Heibergs gate 1-3
Styret.

Revidert mars 2024

AIDER

SAMEIET HEIBERGSGATE 1-3
Budsjett 2025

INNTEKTER:		
Felleskostnader	900,000.00	
Ekstra innbetaling juni	300,000.00	
Sum inntekter		**1,200,000.00**
UTGIFTER:		
Styrehonorarer/arbeidsgiveravgift	60,000.00	
Driftsmaterialer	5,000.00	
Fellesstrøm	30,000.00	
Brannvern	270,000.00	
Reparasjon/vedlikehold	30,000.00	
Forretningsførsel	87,500.00	
TV/internett	140,000.00	
Forsikringer	100,000.00	
Vaktmestertjenester	55,000.00	
Vedlikehold av utearealer	5,000.00	
Diverse kostnader	10,000.00	
Datakostnader	15,000.00	
Renter banklån/bankomkostninger	140,000.00	
Sum utgifter		**947,500.00**
Budsjettert resultat		**252,500.00**



SAMEIET HEIBERGSGATE 1-3
ÅRSREGNSKAP 2024

INNTEKTER:

Husleieinntekter	kr	850 000,00
Ekstra innbetalinger	kr	300 000,00
Annen renteinntekt	kr	629,00
Sum inntekter	**kr**	**1 150 629,00**

UTGIFTER:

Styrehonorar/aga	kr	102 690,00
Montering av brannalarmanlegg	kr	120 100,00
Brannvern service	kr	284 609,38
Reparasjon og vedlikehold bygninger	kr	23 165,75
Dørlukker	kr	1 737,50
Fibernett	kr	131 760,00
Vaktmestertjenester	kr	49 328,12
Lys, varme	kr	19 835,58
Honorar regnskap	kr	75 000,00
Datakostnader	kr	12 574,99
Forsikringer	kr	70 962,85
Annet driftsmateriale	kr	464,00
Renter banklån	kr	126 129,00
Annen kostnad, fradragsberettiget	kr	271,00
Bankomkostninger	kr	9 352,40
Sum utgifter	**kr**	**1 027 980,57**
ÅRETS OVERSKUDD	**kr**	**122 648,43**

EIENDELER:

Kundefordringer	kr	22 800,00
Bank konto 9483.06.36646	kr	232 650,96
Forskuddsbetalt forsikring	kr	29 219,15
Sum eiendeler 31.12.24	kr	284 670,11

EGENKAPITAL OG GJELD:

Udekket tap	kr	-1 593 296,32
Resultat 31.12.24	kr	122 648,43
Pantelån	kr	1 522 500,00
Leverandørgjeld	kr	112 818,00
Påløpt styrehonorar	kr	120 000,00
Sum egenkapital/gjeld 31.12.24	kr	284 670,11

Fredrikstad, 24.03.25

Chris Gabrielsen
Regnskapsfører

Styrets årsberetning
september 2023 – april 2024



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

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

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

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

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

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

På slutten av 2023 skrev styret brev til kommunen hvor vi tok med tre ulike saker:
1) Søplehåndteringen til Vaterland Vel som er lagt på parkeringsplassen vis a vis Heibergsgt 1B. Kommunen svarer at dette er er en prøveordning som vil bli evaluert om et knapt år. Da vil de tre store søppelkassene bli erstattet og det vil bli bedre parkeringsmuligheter ved siden av dem.
2) Byggegjerde på nabotomta mot Spørcksgate/Heibergs gate. I denne saken har vi også ringt til eier av tomta. Eier sier han venter på tillatelse til å bygge tre eneboliger, og virker ikke innstilt på å ta ned gjerdene før byggeprosessen setter i gang. Han foreslo at sameiet Heibergsgate 1-3 kunne kjøpe tomta og dermed holde den fri for bygging. Han var ikke villig til å høre på at Statsforvalteren har sagt nei til bygging. Kommunen sier at det ikke foreligger noe plan om bygging på nabotomta og forholder seg til statsforvalterens vedtak om at det ikke skal bygges der. Når det gjelder felling av trærne diskuterer vi om vi bare skal politianmelde det og viderefører i så fall den oppgaven til neste styre.
3) Fortau/gangvei som er prosjektert ferdig. Kan vi hente inn en synergieffekt ved å få kommunen til å asfaltere inn porten vår så vi slipper de hullene der? Kommunen kommer ikke i gang med fortauene før i slutten av 2024, og er innstilt på dialog med oss om utforming av innkjøringa til vår tomt (brev i mars 2024).

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

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

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

Det er også avholdt møte med Aider v/Liss Anna Johansen for å snakke om sameiets økonomi og evt økning av fellekostnader.
Vi har vært i kontakt med Handelsbanken og forsøker en forhandling på renta, som nå er 8 %. Antakelig må vi ta opp mer lån for å dekke opp for utgiftene den siste tiden med brannalarmanlegg og utbedringer. Alternativet er at den enkelte betaler inn et engangsbeløp.
Vi viderefører til neste styre å forhandle pris med forsikringsselskapet også.

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

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

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.02.2026 12:35

Eiendom 3107-303/428

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Heibergs gate 1B	1630 Gamle Fredrikstad

Eierforhold ()

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Torsdag 18. april 2024 – kl. 18.00

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

Frist for innkommende saker til styret
er 8. april 2024

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
   - Opptak av navnefortegnelse
   - Valg av sekretær og to til å underskrive protokollen
   - Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
   - Valg av møteleder

2. Godkjenning av Styrets årsberetning

3. Brannvern tilsyn, tiltak og kostnader

4. Vedtekter og husordensregler

5. Regnskap 2023

6. Budsjett 2024

7. Økning av felleskostnader

8. Valg av styre

9. Innkomne saker til sameiermøtet

   Innkommende saker må være oversendt styret senest mandag 08.04.24.

Fredrikstad, 22.03.24
For styret i Heibergsgate 1-3

Martine Nilsen

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

Boligsameiet Heibergs gate 1-3

Styrets arbeid i perioden våren 2024 fram til våren 2025

Styret i boligsameiet Heibergs gate 1-3, som ble valgt 18. april 2024, har bestått av Britt Scharffenberg (leder), Merete Steinvik Haugen (styremedlem), Kent Charles Gerhard (styremedlem) og Gerd Marie Ådna (sekretær). Daværende styremedlem Britt Scharffenberg overtok lederoppgaven etter Martine Nilsen.

Forretningsfører for sameiet har i perioden vært Aider regnskap, rådgivning og teknologi v/ Liss-Anna Johansen og Chris Eiving Gabrielsen.

Aktiviter

1. Aktiviteter i styret og sameiet

a. Styret har avholdt **12 styremøter** i perioden: 21. mai 2024, 17. juni 2024, 8. aug 2024, 2. sept 2024, 1. okt 2024, 12. nov 2024, 11. des 2024, 23. jan 2025, 20. feb 2025, 25. mars 2025, 8. april 2025, 22. april 2025.

b. **Brannøvelse** ble avholdt 22. mai 2024, 20. aug 2024 og 6. mai 2025

c. Det ble avholdt **dugnad 11. mai 2024, 28. sept 2024, 22. og 23. okt 2024 og 6. mai 2025** Det har vært god deltagelse de fleste dager og alle dugnader har også inkludert lett servering og hygge. Arbeid utført er: Fundament under de 6 benkene på fremsiden av blokkene slik at de ikke blir ødelagt av råte. Og reparert og malt benkene. Fylt igjen huller på gårdsplassen med pukk og lagt over mer grus. Vedlikeholdt området rundt søppelkassene. Organisert kjellere og drillet huller i kjellerdørene. Satt opp kasser ute for lagring av brannfarlig materiale. Klargjort parkeringsplasser. Og generelt gjort det pent.

d. **Grillfest** ble arrangert tirsdag 20. august. En hyggelig ettermiddag med 7-8 deltagere som grillet pølser og pratet. På grunn av regnvær ble vi etter grillinga invitert hjem til Merete S. Haugen på deilig kake og bobler.

e. **Tre leiligheter** har skiftet eier i 2024/2025. Dette gjelder leilighet i 3B (2. etasje høyre), i 1A (toppetasjen) og i 1B (2. etasje venstre). I tillegg ligger nå leilighet i 1A (2. etasje høyre) ute til salgs. Vi ønsker nye eiere og leietakere velkommen til vårt hyggelige sameie!

f. **Årsmøtet** er satt til torsdag 8. mai kl. 19 i Aiders lokaler.

2. Brann og el-tilsyn effektuert

En av hovedsakene til styret i 2024 har vært å gjennomføre de tiltakene vi ble pålagt etter pliktig el-tilsyn og handlingsplan 2023-2026 fra kommunen. Vi har gjort alle tiltak så langt i

god tid før tidsfrist. Vi har hatt befaring fra flere ulike tilbydere, og endte med detaljert tilbud fra 4 ulike aktører. Valget falt på Thermax AS, da de har solid renomme, alle godkjennelser i orden og de var prisgunstige og ga fast pris, og i tillegg gikk de med på å forhandle prisen til å matche billigste tilbyder. Thermax AS har så langt tettet hull i brannvegger og sikret branncelle r i de 4 kjellerne. De har utført branntetting av tekniske gjennomføringer, samt fjerning av byggeskum i kjeller og de har malt underside av alle kjellertrapper med to lag brannsikker maling. Det nye brannalarmsystemet er i full drift og er nå tilkoblet brannvesen direkte. Alle har levert nøkler til brannvesenets nøkkelboks som er montert på veggen (kun brannvesen har tilgang). Og alle skal ha fått personlig veiledning i bruk av brannavstiller. (Dersom noen ikke har fått veiledning eller har endring i nøkkel/kode eller det er ny eier, kan de ta kontakt med Merete på 41544516.)

Noen av manglene etter el-tilsyn måtte gjennomføres av den enkelte andelseier. Alle har fått beskjed og kontroll gjennomføres. Dette blir fulgt opp av styret som avgir rapport til Gamlebyen Elektriske AS, som er ansvarlig for el-kontrollen.

2. Trappevask

Sameiet fikk anbud fra tre firmaer og engasjerte Insider AS til å vaske trappeoppgangene én gang pr. uke. Dette ble effektuert fra desember 2024.

3. Reklamasjon

Løsnende trappeneser i gangene ble utbedret av firma Lasse Holst AS, etter at styret påviste dette for Holst, som pusset opp trappeløpene i 2023. Ingen kostnader for oss!

4. Søplehåndtering Vaterland Vel

Vi har hatt kontakt med kommunen angående deres søppeldunker som er lagt på parkeringsplassen vis a vis Heibergsgt 1B. Kommunen har bestemt at dette blir en fast ordning. De tre store søppelkassene skal visstnok bli erstattet og det er sagt at det vil bli bedre parkeringsmuligheter ved siden av dem.

5. Parkeringssituasjonen

Sameiet har for få parkeringsplasser. Styret har hatt kontakt med kommunen om dette, men får ikke svar før søplehåndtering og parkering for Vaterland Vel langs Gartneritomta er avklart.

6. Byggegjerde på nabotomta

I denne saken har vi ikke hatt mer kontakt med eier av tomta. Han foreslo at sameiet Heibergsgate 1-3 kunne kjøpe tomta. Han var ikke villig til å høre på at Statsforvalteren har sagt nei til bygging. Kommunen sier at det ikke foreligger noen plan om bygging på nabotomta og forholder seg til statsforvalterens vedtak om at det ikke skal bygges der. Styret har ikke meldt den omfattende fellinga av 4-5 store trær til politiet, da andre huseiere i området har holdt i dette.

7. Fortau/gangvei i Heibergsgate

Det har i 2024 ikke skjedd noe arbeid vedrørende fortau/gangvei i Heibergsgate. Men kommunen har varslet at de er innstilt på dialog med oss om utforming av innkjøringa til vår tomt (brev i mars 2024).

8. Økonomi

a. Det er avholdt møter med Aider for å snakke om sameiets økonomi.

b. Kostnader angående pliktig sikkerhetsoppgraderinger følger budsjett. Vi har i perioden brukt 249.200,- eks mva på dette. Under behandling av «regnskap» på årsmøtet blir utgiftene spesifisert.

c. Den enkelte eier betalte i juni 2024 inn kr. 15 000, og i juni 2025 skjer et nytt engangsbeløp på kr. 15 000. Dette har vært nødvendig på grunn av de store pålagte branntekniske forbedringene som vi har foretatt og foretar i 2024-25.

d. Husleien har blitt økt til kr. 3915,65 pr. måned på grunn av utgifter til felles trappevask og andre fellesutgifter.

e. Det pågår et kontinuerlig arbeid med å finne muligheter til reduksjon i lånerente og til økonomisk støtte fra relevante stiftelser.

ORDINÆRT SAMEIERMØTE, Heibergsgate 1-3

Torsdag 18.04.2024, kl. 18:00

Sted: Aiders lokaler, Aspelundveien 4, 1624 Gressvik.

1. Konstituering

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

Møteleder: Martine Nilsen

Referent: Gerd Marie Ådna

2. Årsberetning fra styret

Gjennomgått med spørsmål og kommentarer.

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

Avslutte fibernett fra AltiBox? Styret jobber videre med saken.

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

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

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

3. Brannvern tilsyn, tiltak og kostnader

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

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

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

Ansvaret for gangopppussinga var ingeniør var Erik Bjar. Han bør kontaktes av styret.

En advokat bør antagelig benyttes til noe av erstatningsarbeidet.

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

Brannfarlige ovner i trappeoppgangen er skiftet; lynavledervern er ordnet.

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

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

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

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

Takk til Merete Haugen for hennes innsats ndgj. brannvern!

4. Vedtektene med endringer

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

Paragraf 20: Brannforebyggende tiltak og tilsyn.

Å møte på halvårlige brannøvelser bør føres inn i vedtektene.

5. Ordensregler

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

6. Regnskapet

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

7. Budsjettet

Gjennomgang og kommentarer:

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

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

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

Budsjettet ble godkjent.

Hvordan finansiere brannsikkerhet m.m. framover?

Forslagene fra styret ble diskutert.

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

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

8. Valg av styret

Orientering ved Bjørn Johannesen om valgkomitéens arbeid.

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

Merete Haugen, gjenvelges

Gerd Marie Ådna, gjenvelges

Britt Scharffenberg, gjenvelges

Kent Charles Gerhardt er ny.

Styret konstituerer seg selv med Britt Scharffenberg som leder.

Ny valgkomite: Bjørn Johannesen og Jostein Ådna

9. Eventuelt

a) En fugl har kommet seg inn i rommet ved pipa ved leilighet i loftsetasjen i 3A. Lager støy; umulig å få ut.

b) Vinduene i loftsleilighetene er et problem. Styret jobber med saken for å avklare ansvaret for utbedring av skader.

c) Dugnad på grusdekket på gårdsplassen blir lørdag 11.mai, klokka 11. Fint at mange deltar!

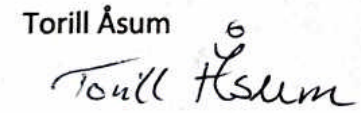
Gamle Fredrikstad, 18.04.2024

Referent

Gerd Marie Ådna

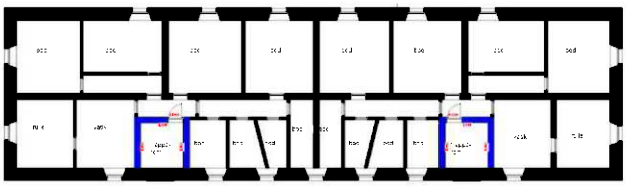
Signert

Torill Åsum

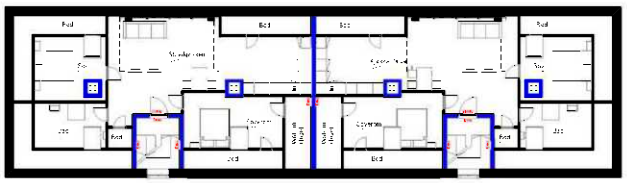


Finn Eide

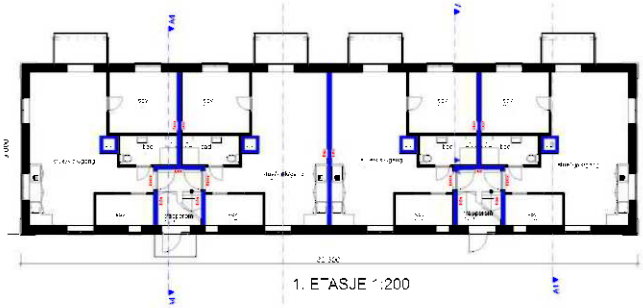




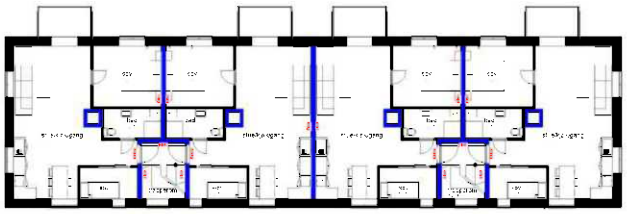
KJELLER 1:200



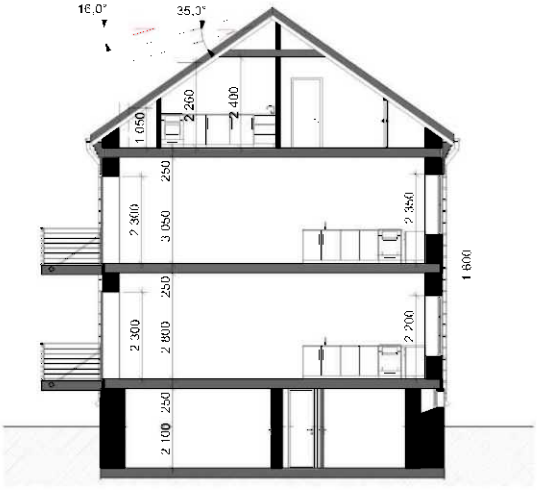
LOFT 1:200



1. ETASJE 1:200



2. ETASJE 1:200



SNITT 1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE

MURA AS
Tore-Petter Arnesen
Lysaker brygge 12
1366 LYSAKER

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

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1706/16

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

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

Arbeidets art: rehabilitering av pipe/skorstein.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

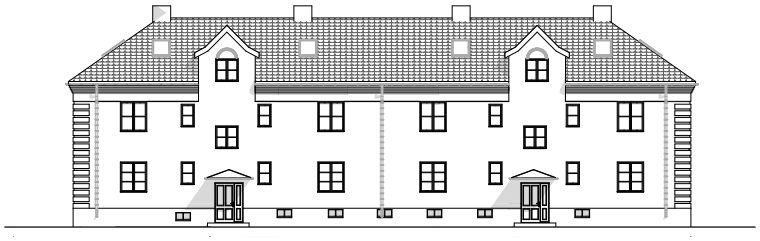
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

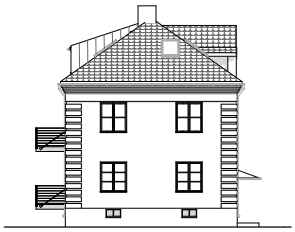
Nina Slavica Bazler
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 94 Bankkonto:

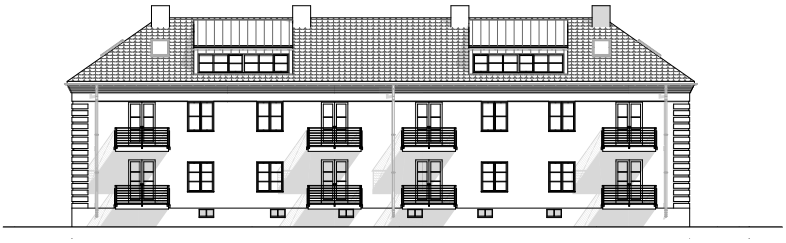
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



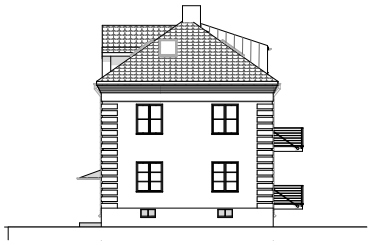
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

METER

www.meter-as.no

ARKITEKT:
METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10
F: 69 30 11 12
E: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER:
Concensus Eiendom AS
Dyrefaret 17
1615 Fredrikstad

TILTAKETS ART OG STED:
Heibergsgate 1/3
BYGGEPLASS

GNR/BNR/FNR/SNR:
303/428, 303/432

DATO:
21.03.11

REV: A

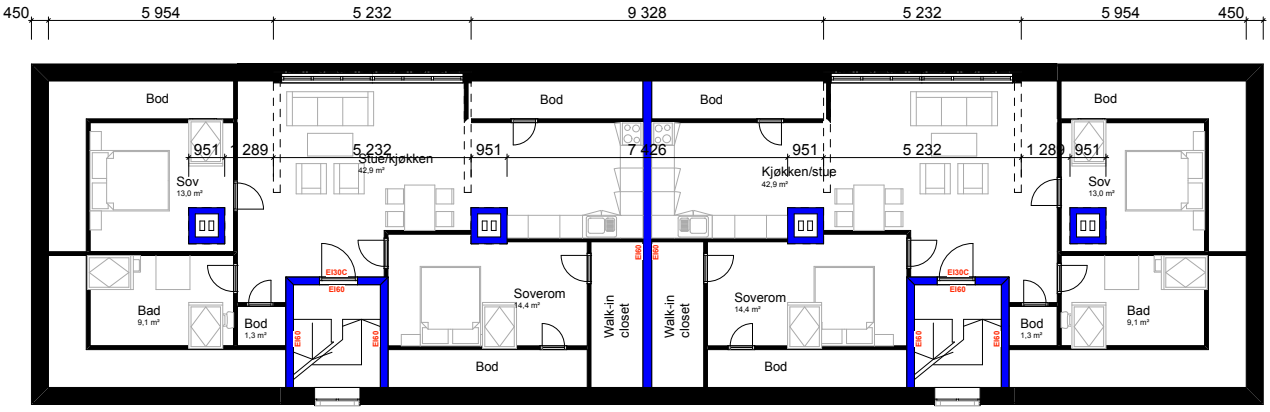
TEGNING:
FASADER

TEGNINGS-ID: A40-1

MÅL:
1:200

FORMAT: A3

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



BRA = 83,3 m²

BRA = 83,3 m²

METER

www.meter-as.no

ARKITEKT:
METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD

T: 69 30 11 10
F: 69 30 11 12
E: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER:
Concensus Eiendom AS
Dyrefaret 17
1615 Fredrikstad

TILTAKETS ART OG STED:
Heibergsgate 1/3
BYGGEPLASS

GNR/BNR/FNR/SNR:
303/428, 303/432

DATO:
21.03.11

REV: A

TEGNING:
PLAN LOFT

TEGNINGS-ID: A20_1

MÅL:
1:100

FORMAT: A3

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/428/0/10

Eierrepresentant: Hermansen Kristine

Regningsmottaker: Hermansen Kristine

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	428	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	13,6 m2		
Seksjonsnr	10				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13384428	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring		60

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HERMANSEN KRISTINE	Heibergs gate 1B	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	4,00 660 L	kr 11 913,00	01.03.2026	1/20	0	kr 2 978,00
60	ESkatt Bolig	957 900,00 0/00	kr 3,20	01.03.2026	1/1	0	kr 3 065,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.03.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.03.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 38,09	01.03.2026	1/1	0	kr 4 380,00
4260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 12,55	01.03.2026	1/1	0	kr 1 443,00

kr 15 943,00

Boligsameiet Heibergs gate 1-3

Styrets arbeid i perioden våren 2024 fram til våren 2025

Styret i boligsameiet Heibergs gate 1-3, som ble valgt 18. april 2024, har bestått av Britt Scharffenberg (leder), Merete Steinvik Haugen (styremedlem), Kent Charles Gerhard (styremedlem) og Gerd Marie Ådna (sekretær). Daværende styremedlem Britt Scharffenberg overtok lederoppgaven etter Martine Nilsen.

Forretningsfører for sameiet har i perioden vært Aider regnskap, rådgivning og teknologi v/ Liss-Anna Johansen og Chris Eiving Gabrielsen.

Aktiviter

1. Aktiviteter i styret og sameiet

a. Styret har avholdt **12 styremøter** i perioden: 21. mai 2024, 17. juni 2024, 8. aug 2024, 2. sept 2024, 1. okt 2024, 12. nov 2024, 11. des 2024, 23. jan 2025, 20. feb 2025, 25. mars 2025, 8. april 2025, 22. april 2025.

b. **Brannøvelse** ble avholdt 22. mai 2024, 20. aug 2024 og 6. mai 2025

c. Det ble avholdt **dugnad 11. mai 2024, 28. sept 2024, 22. og 23. okt 2024 og 6. mai 2025** Det har vært god deltagelse de fleste dager og alle dugnader har også inkludert lett servering og hygge. Arbeid utført er: Fundament under de 6 benkene på fremsiden av blokkene slik at de ikke blir ødelagt av råte. Og reparert og malt benkene. Fylt igjen huller på gårdsplassen med pukk og lagt over mer grus. Vedlikeholdt området rundt søppelkassene. Organisert kjellere og drillet huller i kjellerdørene. Satt opp kasser ute for lagring av brannfarlig materiale. Klargjort parkeringsplasser. Og generelt gjort det pent.

d. **Grillfest** ble arrangert tirsdag 20. august. En hyggelig ettermiddag med 7-8 deltagere som grillet pølser og pratet. På grunn av regnvær ble vi etter grillinga invitert hjem til Merete S. Haugen på deilig kake og bobler.

e. **Tre leiligheter** har skiftet eier i 2024/2025. Dette gjelder leilighet i 3B (2. etasje høyre), i 1A (toppetasjen) og i 1B (2. etasje venstre). I tillegg ligger nå leilighet i 1A (2. etasje høyre) ute til salgs. Vi ønsker nye eiere og leietakere velkommen til vårt hyggelige sameie!

f. **Årsmøtet** er satt til torsdag 8. mai kl. 19 i Aiders lokaler.

2. Brann og el-tilsyn effektuert

En av hovedsakene til styret i 2024 har vært å gjennomføre de tiltakene vi ble pålagt etter pliktig el-tilsyn og handlingsplan 2023-2026 fra kommunen. Vi har gjort alle tiltak så langt i

god tid før tidsfrist. Vi har hatt befaring fra flere ulike tilbydere, og endte med detaljert tilbud fra 4 ulike aktører. Valget falt på Thermax AS, da de har solid renomme, alle godkjennelser i orden og de var prisgunstige og ga fast pris, og i tillegg gikk de med på å forhandle prisen til å matche billigste tilbyder. Thermax AS har så langt tettet hull i brannvegger og sikret branncelle r i de 4 kjellerne. De har utført branntetting av tekniske gjennomføringer, samt fjerning av byggeskum i kjeller og de har malt underside av alle kjellertrapper med to lag brannsikker maling. Det nye brannalarmsystemet er i full drift og er nå tilkoblet brannvesen direkte. Alle har levert nøkler til brannvesenets nøkkelboks som er montert på veggen (kun brannvesen har tilgang). Og alle skal ha fått personlig veiledning i bruk av brannavstiller. (Dersom noen ikke har fått veiledning eller har endring i nøkkel/kode eller det er ny eier, kan de ta kontakt med Merete på 41544516.)

Noen av manglene etter el-tilsyn måtte gjennomføres av den enkelte andelseier. Alle har fått beskjed og kontroll gjennomføres. Dette blir fulgt opp av styret som avgir rapport til Gamlebyen Elektriske AS, som er ansvarlig for el-kontrollen.

2. Trappevask

Sameiet fikk anbud fra tre firmaer og engasjerte Insider AS til å vaske trappeoppgangene én gang pr. uke. Dette ble effektuert fra desember 2024.

3. Reklamasjon

Løsnende trappeneser i gangene ble utbedret av firma Lasse Holst AS, etter at styret påviste dette for Holst, som pusset opp trappeløpene i 2023. Ingen kostnader for oss!

4. Søplehåndtering Vaterland Vel

Vi har hatt kontakt med kommunen angående deres søppeldunker som er lagt på parkeringsplassen vis a vis Heibergsgt 1B. Kommunen har bestemt at dette blir en fast ordning. De tre store søppelkassene skal visstnok bli erstattet og det er sagt at det vil bli bedre parkeringsmuligheter ved siden av dem.

5. Parkeringssituasjonen

Sameiet har for få parkeringsplasser. Styret har hatt kontakt med kommunen om dette, men får ikke svar før søplehåndtering og parkering for Vaterland Vel langs Gartneritomta er avklart.

6. Byggegjerde på nabotomta

I denne saken har vi ikke hatt mer kontakt med eier av tomta. Han foreslo at sameiet Heibergsgate 1-3 kunne kjøpe tomta. Han var ikke villig til å høre på at Statsforvalteren har sagt nei til bygging. Kommunen sier at det ikke foreligger noen plan om bygging på nabotomta og forholder seg til statsforvalterens vedtak om at det ikke skal bygges der. Styret har ikke meldt den omfattende fellinga av 4-5 store trær til politiet, da andre huseiere i området har holdt i dette.

7. Fortau/gangvei i Heibergsgate

Det har i 2024 ikke skjedd noe arbeid vedrørende fortau/gangvei i Heibergsgate. Men kommunen har varslet at de er innstilt på dialog med oss om utforming av innkjøringa til vår tomt (brev i mars 2024).

8. Økonomi

a. Det er avholdt møter med Aider for å snakke om sameiets økonomi.

b. Kostnader angående pliktig sikkerhetsoppgraderinger følger budsjett. Vi har i perioden brukt 249.200,- eks mva på dette. Under behandling av «regnskap» på årsmøtet blir utgiftene spesifisert.

c. Den enkelte eier betalte i juni 2024 inn kr. 15 000, og i juni 2025 skjer et nytt engangsbeløp på kr. 15 000. Dette har vært nødvendig på grunn av de store pålagte branntekniske forbedringene som vi har foretatt og foretar i 2024-25.

d. Husleien har blitt økt til kr. 3915,65 pr. måned på grunn av utgifter til felles trappevask og andre fellesutgifter.

e. Det pågår et kontinuerlig arbeid med å finne muligheter til reduksjon i lånerente og til økonomisk støtte fra relevante stiftelser.

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

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

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

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

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

§ 4 VEDLIKEHOLD - UTEAREALER

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

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

§ 5 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 6 STYRET

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

§ 7 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 8 SAMEIERMØTE

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

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

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

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

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

§ 9 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ SAMEIERMØTET

På ordinært sameiermøte skal disse sakene behandles:

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

§ 10 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

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

§ 11 OM SAMEIERMØTET

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

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

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

§ 12 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 13 FORRETNINGSFØRSEL

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

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

§ 14 MISLIGHOLD

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

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

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

§ 15 FRAVIKELSE

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

§ 16 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

§ 17 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 18 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

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

§ 19 FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

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

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

§ 20 FORSKRIFT OM BRANNFOREBYGGENDE TILTAK OG TILSYN

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 18. februar 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 428 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 10
Adresse: Heibergs gate 1B, 1630 Gamle Fredrikstad

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

REFERAT ORDINÆRT SAMEIERMØTE HEIBERGSGATE 1-3

8. mai klokka 19:00 i Aiders lokaler på Ørebekk.

Aspelundveien 4, 1624 Gressvik, 2. etg.

1. **Konstituering**
    - Opptak av navnefortegnelse
        i. Britt Scharffenberg, Torill Åsum, Linus Vinje, Dag Åsebø, Vibeke Sparre-Enger (online), Ole Morten Valø, Martine Nilsen, Kristine Hermansen, Jostein Ådna, Gerd Marie Ådna, Filip Aas, Merete Steinvik Haugen, Andrea Sørensen, Mikael Venbakken Sagerud.
    - Gerd Marie Ådna ble valgt til sekretær. Linus og Andrea ble valgt til å underskrive protokollen.
    - Møtet er lovlig innkalt.
    - Valg av møteleder: Britt Scharffenberg
2. **Godkjenning av styrets årsberetning**
    a. Godkjent
    b. Kommentarer er tatt med under regnskap og eventuelt.
3. **Oppdatering på arbeidet med brannvern, tilsyn og tiltak.**
    a. Merete S. Haugen orienterte.
    b. Langsiktig og god løsning.
    c. Nye takplater i kjellertakene samt ledelys skal legges høsten 2025.
4. **Regnskap 2024 (tatt før årsberetning)**
    a. Regnskapet ble gjennomgått av Aider
    b. Overskudd på vel 220 000
    c. Vedlikehold og reparasjoner.
    d. Service og montering av brannvern.
    e. Forsikringen ble litt billigere enn i 2023.
    f. Lån på ca. 1,5 mill.
    g. Neste styre vil prøve å få satt ned renta på lånet og å reforhandle forsikringa.
    h. 284 000 på bankkonto ved 31.12.2024. 252 000 er resultatet.

i. Rørene i kjelleren er i dårlig stand. Vi må ha et ettersyn ved rørlegger samt få flyttet to hovedkraner ut av enkeltboder og til fellesareal.

j. Styrehonorar er 60 000 pr. år.

k. AltiBox ble diskutert.

l. Vaktmestertjenestene ble diskutert. *Se under eventuelt.*

5. **Budsjett 2025 ble godkjent**

6. **Valg av styret**

   a. Innledning ved Jostein Ådna, valgkomiteens leder. Jostein og Bjørn Johannesen har vært valgkomite.

   b. Britt velges til leder ved akklamasjon for ett år.

   c. Dag og Filip stiller til valg.

   d. Nytt styre: Britt Scharffenberg, leder; Merete S. Haugen, hovedmedlem; Dag Husebø, hovedmedlem; Filip Aas, varamedlem.

7. **Valgkomite for neste år: Jostein Ådna og Bjørn Johannesen.**

8. **Eventuelt**

   a. Sommer- og vintervedlikehold av utearealene våre. Linus Vinje undersøker, og vi sammenligner med eksisterende tilbud.

   b. Styret tar saken med AltiBox videre.

   c. Jord til rosene trengs (fire sekker). Torill og Gerd Marie besørger jord samt 4-6 rosebusker som plantes bak parkeringa foran blokkene.

   d. Postkassene; flere har ikke lås. Filip undersøker hvilken lås som kan kjøpes.

   e. Det blir installert nøkkelboks (med kode) med utgangsnøkkel til hver oppgang (i tilfelle strømbrudd kan kun nøkkel åpne ytterdøra).

   f. Parkeringsplassen må jevnes ut og få mer pukk. Merete organiserer dette.

Gamle Fredrikstad, 8.mai 2025

Gerd Marie Ådna, referent

Signert

Andrea Sørensen Dag Åsebø

Sameiet Heibergsgate 1-3

Budsjettforslag 2024

Inntekter:	
Felleskostnader 2024	780.000
Utgifter:	
Styrehonorarer/arbeidsgiveravgift	60.000
Driftsmaterialer	5.000
Fellesstrøm	50.000
Brannvern	25.000
Oppgradering bygning branntiltak	916.000
Reparasjon/vedlikehold	5.000
Forretningsførsel	75.000
Advokatkostnader	25.000
TV/internett	140.000
Forsikringer	100.000
Vaktmestertjenester	53.000
Vedlikehold av utearealer	5.000
Diverse kostnader	10.000
Datakostnader	15.000
Renter/bankomkostning	132.000
Sum utgifter	1.616.000
Budsjettert resultat	**-836.000**

Oversikt over ulike alternativer for å finansiere brannsikkerhet.

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

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

Informasjon fra banken angående finansiering (vedlagt under):

Vedr. sameiet og dagens finansieringsstruktur

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

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

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

Refinansiering av lån:
Vi snakket kort om mulighet for å evt. låne opp f.eks NOK 400.000,- til et samlet lån på NOK 1.990.000,- for sameiet.
Det vil fremdeles være en akseptabel snittgjeld pr. enhet for sameiet dersom dette ble gjennomført

Økt lån med NOK 400.000,- og en løpetid på 20 år, ville tilsi en økt årlig kostnad på 40-45.000 pr. år med dagens rente. Litt enkelt beregnet så tilsier vel det en økt felleskostnad pr. enhet på kr 200,- pr. mnd.
Det kan være en mulighet uten at jeg har fått vurdert dette, så kommentaren min her er bare et innspill til dere – det er ikke ment som et tilsagn om økt finansiering.

Vurderer dere å låne opp ytterligere så må det vurderes hva nivå for felleskostnader nå vil utgjøre, og om beløpet nærmer seg et nivå som kan gjøre leiligheter mindre attraktive for salg i boligmarkedet?
Er det gjennomført salg i senere tid som bekrefter at det er interesse for objektene? (kanskje ikke da det har vært få omsetninger generelt)
Hva utgjør evt. salgssum?
Hvor lang tid etter annonsering tar det før et salg finner sted?
Er det husleierestanser i sameiet i dag?

Man må også få et bilde av hvilke behov som nå sameiet står ovenfor. Dersom en investering i denne omgang utgjør NOK 800.000,- hva dekker dette? – Hvilke gjenstående behov har sameiet?
Hvordan blir årsregnskap 2023 seende ut?

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

Med vennlig hilsen

Handelsbanken

Vidar Grønlund

Autorisert Finansiell Rådgiver - Bedriftsmarked

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

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

vidar.gronlund@handelsbanken.no

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.02.2026 12:35

Eiendom 3107-303/428 Heibergsgata 1

Bruksnavn	Heibergsgata 1				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	10.10.1921	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	1319 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	303	Beregnet areal	1293,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	428	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Heibergs gate 1B	1630 Gamle Fredrikstad	Vaterland	Nabbetorp	Østre Fredrikstad

Forretninger (13)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.10.1921	Kart- og delingsforretning	3107-303/428	Mottaker	1319
		3107-303/1436	Avgiver	-1319
07.01.1994	Omnummerering	3107-303/428	Mottaker	0
01.12.2009	Kart- og delingsforretning	3107-303/432	Berørt	0
		3107-303/1794	Mottaker	835,7
		3107-303/375	Berørt	0
		3107-303/378	Berørt	0
		3107-303/1150	Berørt	0
		3107-303/1436	Avgiver	-834,8
		3107-303/1056	Berørt	0
		3107-303/428	Berørt	0
		3107-303/377	Berørt	0
		3107-303/1054	Berørt	0
		3107-303/373	Berørt	0
		3107-303/1793	Berørt	0
		3107-303/376	Berørt	0
		3107-303/1436	Avgiver	-688,4
		3107-303/1793	Mottaker	688,4
27.06.2011	Feilretting	3107-303/428	Mottaker	13,6
		3107-303/428	Avgiver	-27,2
27.06.2011	Seksjonering	3107-303/428	Etablert/Endret	0
30.08.2011	Annen forretningstype	3107-303/1150	Berørt	0
		3107-303/432	Berørt	0
		3107-303/428	Berørt	0
		3107-303/1056	Berørt	0
		3107-303/1149	Berørt	0
		3107-303/1793	Berørt	0
		3107-303/1794	Berørt	0
		3107-303/1436	Berørt	0
30.08.2011	Oppmålingsforretning	3107-303/375	Berørt	0
		3107-303/1150	Berørt	0
		3107-303/373	Berørt	0
		3107-303/428	Berørt	0
		3107-303/1793	Berørt	0
09.03.2015	Annen forretningstype	3107-303/1150	Berørt	0
		3107-303/428	Berørt	0
		3107-303/1149	Berørt	0
		3107-303/1436	Berørt	0
17.03.2015	Annen forretningstype	3107-303/1150	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3107-303/428	Berørt	0
		3107-303/1149	Berørt	0
		3107-303/1436	Berørt	0
		3107-303/1793	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-303/428	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-303/428	Mottaker	0

Bygninger (0)

Balanserapport 2024 - 31.12.2024	IB 2024	2024 - 31.12.2024	2023	Endring
EIENDELER				
Omløpsmidler				
Kundefordringer	16 250	22 800	16 250	6 550
Andre fordringer		29 219	-	29 219
Fordringer	16 250	52 019	16 250	35 769
Bankinnskudd, kontanter og lignende	458 853	232 651	458 853	-226 202
Omløpsmidler	475 103	284 670	475 103	-190 433
SUM EIENDELER	475 103	284 670	475 103	-190 433
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Annen egenkapital	-1 593 296	-1 470 648	-1 593 296	122 648
Opptjent egenkapital	-1 593 296	-1 470 648	-1 593 296	122 648
Udisponert resultat		-	-	-
Egenkapital	-1 593 296	-1 470 648	-1 593 296	122 648
Gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 612 500	1 522 500	1 612 500	-90 000

Balanserapport 2024 - 31.12.2024	IB 2024	2024 - 31.12.2024	2023	Endring
Annen langsiktig gjeld	1 612 500	1 522 500	1 612 500	-90 000
Leverandørgjeld	335 900	112 818	335 900	-223 082
Skyldige offentlige avgifter		-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	120 000	120 000	120 000	-
Kortsiktig gjeld	455 900	232 818	455 900	-223 082
Gjeld	2 068 400	1 755 318	2 068 400	-313 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	475 103	284 670	475 103	-190 433

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	2025 - 31.12.2025	2024	Endring
EIENDELER				
Omløpsmidler				
Kundefordringer	22 800	28 804	22 800	6 004
Andre fordringer	29 219	32 087	29 219	2 868
Fordringer	52 019	60 892	52 019	8 872
Bankinnskudd, kontanter og lignende	232 651	544 224	232 651	311 573
Omløpsmidler	284 670	605 116	284 670	320 446
SUM EIENDELER	284 670	605 116	284 670	320 446
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Annen egenkapital	-1 470 648	-1 059 699	-1 470 648	410 949
Opptjent egenkapital	-1 470 648	-1 059 699	-1 470 648	410 949
Udisponert resultat		-0	-	-0
Egenkapital	-1 470 648	-1 059 699	-1 470 648	410 949
Gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 522 500	1 432 500	1 522 500	-90 000

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	2025 - 31.12.2025	2024	Endring
Annen langsiktig gjeld	1 522 500	1 432 500	1 522 500	-90 000
Leverandørgjeld	112 818	141 980	112 818	29 162
Skyldige offentlige avgifter		26 940	-	26 940
Annen kortsiktig gjeld	120 000	63 395	120 000	-56 605
Kortsiktig gjeld	232 818	232 315	232 818	-503
Gjeld	1 755 318	1 664 815	1 755 318	-90 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	284 670	605 116	284 670	320 446

Resultatrapport 2025	2025	2024	Endring
Driftsresultat			
Salgsinntekter	33 130	-	33 130
Annen driftsinntekt	1 200 000	1 150 035	49 965
Driftsinntekter	1 233 130	1 150 035	83 095
Lønnskostnad	18 135	102 690	-84 555
Annen driftskostnad	687 015	799 197	-112 181
Driftskostnader	705 150	901 887	-196 737
Driftsresultat	527 980	248 148	279 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	120	629	-509
Finansinntekter	120	629	-509
Annen finanskostnad	117 151	126 129	-8 978
Finanskostnader	117 151	126 129	-8 978
Netto finansresultat	-117 031	-125 500	8 469
Ordinært resultat før skattekostnad	410 949	122 648	288 301
Ordinært resultat	410 949	122 648	288 301

Resultatrapport 2025	2025	2024	Endring
Årsresultat	**410 949**	**122 648**	**288 301**
Sum overføringer	**410 949**	**122 648**	**288 301**

SAMEIET HEIBERGSGATE 1-3
ÅRSREGNSKAP 2024

INNTEKTER:

Husleieinntekter	kr	850 000,00
Ekstra innbetalinger	kr	300 000,00
Annen renteinntekt	kr	629,00
Sum inntekter	**kr**	**1 150 629,00**

UTGIFTER:

Styrehonorar/aga	kr	102 690,00
Montering av brannalarmanlegg	kr	120 100,00
Brannvern service	kr	284 609,38
Reparasjon og vedlikehold bygninger	kr	23 165,75
Dørlukker	kr	1 737,50
Fibernett	kr	131 760,00
Vaktmestertjenester	kr	49 328,12
Lys, varme	kr	19 835,58
Honorar regnskap	kr	75 000,00
Datakostnader	kr	12 574,99
Forsikringer	kr	70 962,85
Annet driftsmateriale	kr	464,00
Renter banklån	kr	126 129,00
Annen kostnad, fradragsberettiget	kr	271,00
Bankomkostninger	kr	9 352,40
Sum utgifter	**kr**	**1 027 980,57**
ÅRETS OVERSKUDD	**kr**	**122 648,43**

EIENDELER:

Kundefordringer	kr	22 800,00
Bank konto 9483.06.36646	kr	232 650,96
Forskuddsbetalt forsikring	kr	29 219,15
Sum eiendeler 31.12.24	kr	284 670,11

EGENKAPITAL OG GJELD:

Udekket tap	kr	-1 593 296,32
Resultat 31.12.24	kr	122 648,43
Pantelån	kr	1 522 500,00
Leverandørgjeld	kr	112 818,00
Påløpt styrehonorar	kr	120 000,00
Sum egenkapital/gjeld 31.12.24	kr	284 670,11

Fredrikstad, 24.03.25

Chris Gabrielsen
Regnskapsfører

Skatteetaten

Dato
12.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 303 Bnr 428 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

Heibergs gate 1B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

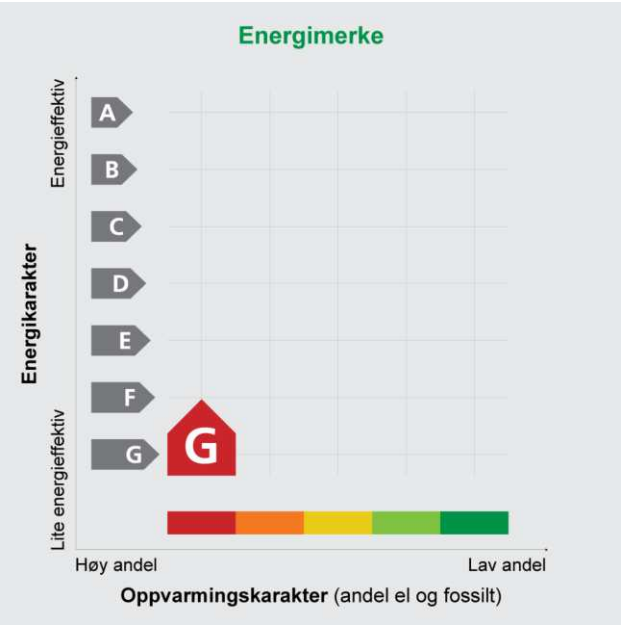
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 683 216
Som sekundærbolig:	kr 2 732 862

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Heibergsgate 1B
Postnr	1630
Sted	Gamle Fredrikstad
Andels-/leilighetsnr.	/ H0301
Gnr.	303
Bnr.	428
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-908859
Dato	24.07.2018



Innmeldt av	Remi Nilsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk: 6 362 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 362 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1918
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heibergsgate 1B
Postnr/Sted: 1630 Gamle Fredrikstad
Leilighetsnummer: H0301
Bolignr:
Dato: 24.07.2018 15:46:34
Energimerkenummer: A2018-908859
Ansvarlig for energiattesten: Remi Nilsen
Energimerking er utført av: Remi Nilsen

Gnr: 303
Bnr: 428
Seksjonsnr: 10
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 8: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Heibergs gate 1B

Nabolaget Kongsten - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Childrens International School Fre... 231 elever, 12 klasser	10 min 0.9 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... 386 elever, 21 klasser	14 min 1.3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 3.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kongstenhallen	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vaterland snuplass Linje 8, 101	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Vaterland barnehage (1-5 år) 22 barn	2 min 0.2 km
Kongsten barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Gamle Fredrikstad	11 min
Rema 1000 Fredrikstad Øst	18 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Torvbyen	7 min
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	18 min
Østsiden Vinmonopol	18 min

SPORT

Kongsten idrettshall	7 min
Viggo hansteensgate balløkke	9 min
Actic Kongstenhallen	7 min
Centrum Helsestudio	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Heibergs gate 1B, 1630 Gamle Fredrikstad
Gnr. 303, Bnr. 428, Snr. 10, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260043

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Ingeborg Holten Hjemdal

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 988 80 736

E-post: ingeborg.holten.hjemdal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
