PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

ERIK MADSENS VEI 56

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

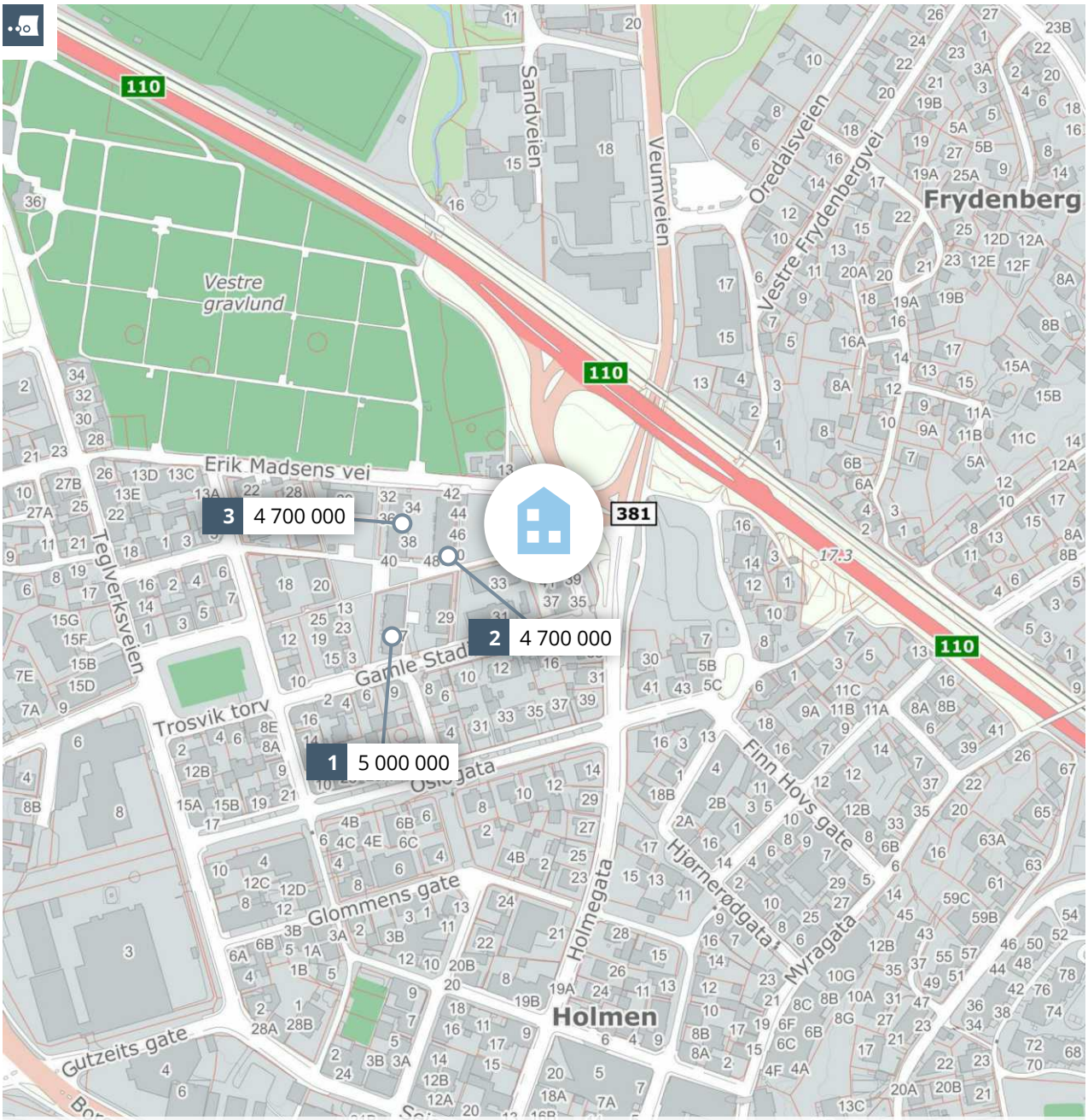
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ERIK MADSENS VEI 56

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 19.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Caroline Skjerden Meyer.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Erik Madsens vei 56, 1610 FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 210 BNR 1590 FNR 0 SNR 36 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS TORSVIKBERGET

Verdivurdert til

4 600 000

0	4 600 000	68 657
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	4 564
Formue	21 760
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Stadion 27 74 m² 2019 3. etg 2 sov	05.09.2025	5 200 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**67 568**
2	Erik Madsens vei 50 76 m² 2017 1. etg 2 sov	22.09.2023	4 700 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**61 842**
3	Erik Madsens vei 36 76 m² 2017 2. etg 2 sov	19.06.2023	4 900 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**61 842**

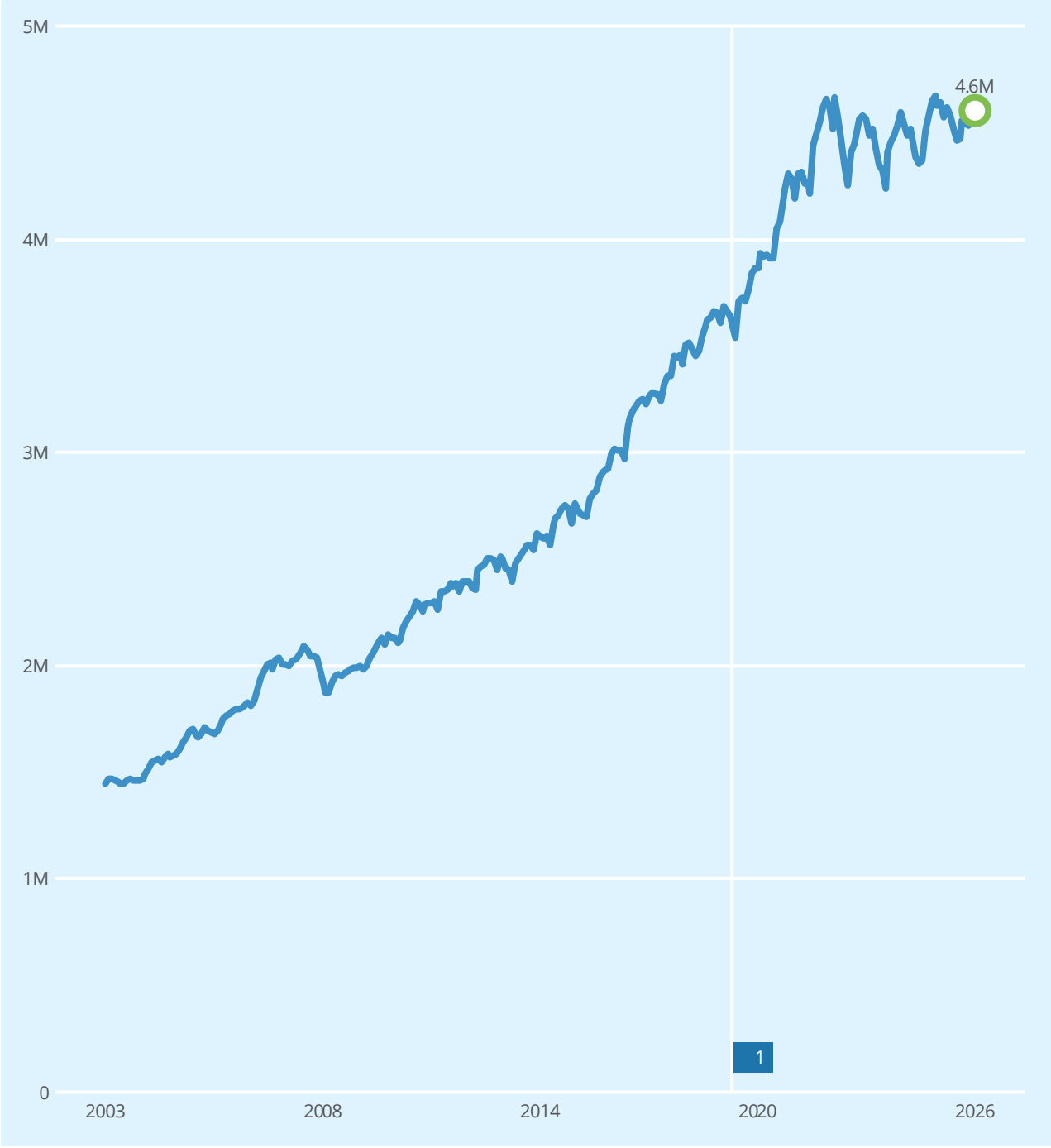
Pen leilighet oppført i 2021.
Leiligheten inneholder: vindfang, to store soverom, pent bad, innvendig bod, vestvendt balkong og kjøkken i åpen løsning tilknyttet stuen.
Vestvendt balkong på 12kvm. Garasjeplass med sportsbod og El-billader. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vannbåren varme sikrer effektiv og økonomisk oppvarming av leiligheten. God energimerking.
Relativt lave felleskostnader som inkluderer. Forretningsførsel, revisjon, TV/data-fibernett, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmester, renhold, fjernvarme, drift- og vedlikeholdskostnader, avsetning til fremtidig vedlikehold, felles strøm samt serviceavtaler/alarmoverføringer heis.
Sameiet har pr 31.12.2025 ikke fellesgjeld. Andel fellesformue pr: 31.12.2026 er på ,-21 760kr

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.07.2021		05.07.2021	-	4 300 000	-	4 300 000

Leiligheter til salgs i TORSVIKBERGET grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 900 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Leiligheter solgt i TORSVIKBERGET grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

4.4M
4.3M
4 225 000 Prisantydning i snitt
4 141 000 Salgspris i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

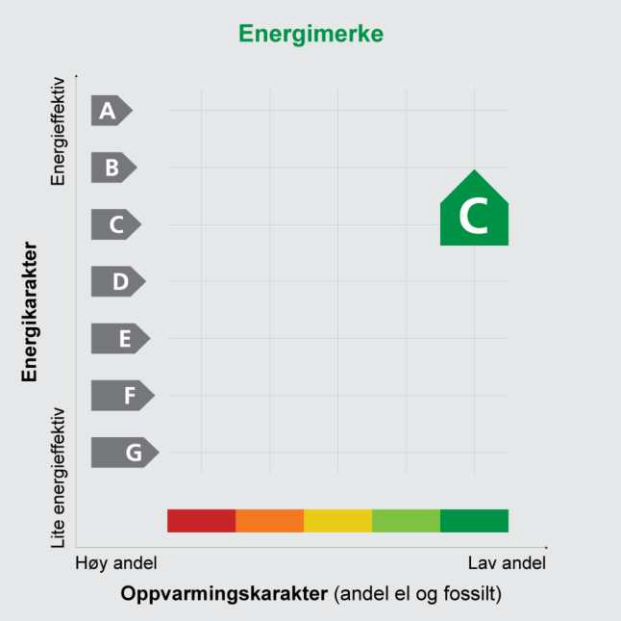
68 657 Erik Madsens vei 56
Totalpris 4 600 000

57 666 TORSVIKBERGET grunnkrets
i snitt siste 9 mnd

50 321 FREDRIKSTAD kommune i
snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Erik Madsens vei 56
Postnr	1610
Sted	Fredrikstad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	210
Bnr.	1590
Seksjonsnr.	36
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1464835
Dato	01.02.2023



Innmeldt av	Amalie Christiansen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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:	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

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: Erik Madsens vei 56
Postnr/Sted: 1610 Fredrikstad
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 01.02.2023 09:54:16
Energimerkenummer: A2023-1464835
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Amalie Christiansen

Gnr: 210
Bnr: 1590
Seksjonsnr: 36
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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.

Tilstandsrapport

Leilighet

Erik Madsens vei 56, 1610 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 210, bnr. 1590, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-1864 **Eiendomsverdi ref nr:** GG5967

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom 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.

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4.etg beliggende i bolig blokk.
Fra stue er det utgang til en delevis overbygget balkong på ca 12m2.

Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren varme i gulvene.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

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

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet.
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.
Fra er det utgang til en delevis overbygget balkong på ca12 m2.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv. Malte plater og keramiske fliser vegg. Malt plate og malte elementer som himling.

I stue er det takhøyde mellom 2,9m og 2,5m.
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innerdører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Bad har down lights i tak.
Gulv har keramiske fliser med gulvvarme.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra bod.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 7,9 %

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Integrerte hvitevarer. Kjøkken har komfyrvakt og water guard.

Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Balansert luftbehandling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap i bod.
Avløpsrør i pvc plast.
Balansert ventilasjon med varmegjennvinning.
Boligen har vannbåren varme i gulvene.
amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Boligen har brannsprinkler anlegg og røykvarsler til brann sentral.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er felles arealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

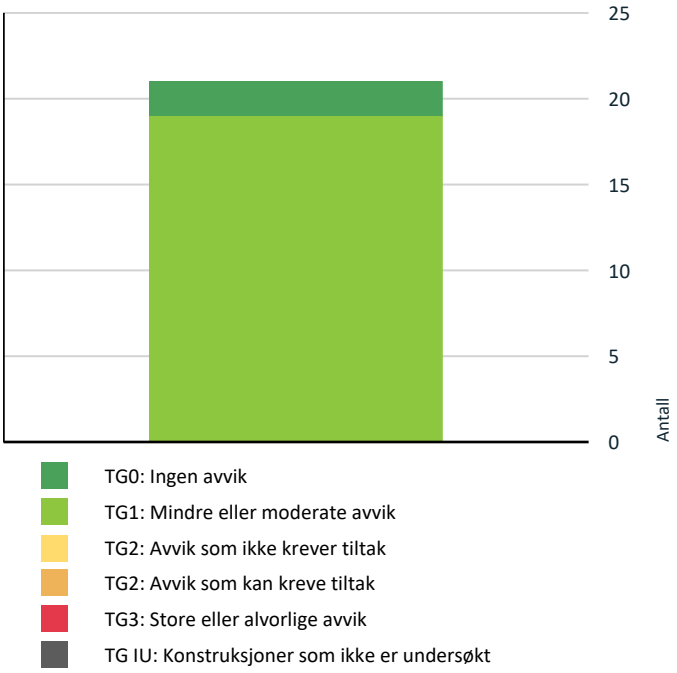
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes spesielt at utvendig røropplegg ikke er kontrollert. Alder og tilstand på dette er ukjent.
Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Taket er besiktiget fra bakken. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på. Fuktmålinger er utført med Protimeter fuktindikator.
Merk; alle steder det er påvist eller indikert fukt eller zoologiske skadegjørere krever ytterligere undersøkelser.Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger.

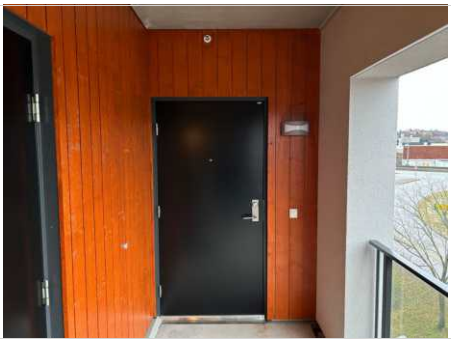
Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2021

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leilighet er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra er det utgang til en delevis overbygget balkong på ca12 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv. Malte plater og keramiske fliser vegg. Malt plate og malte elementer som himling.

I stue er det takhøyde mellom 2,9m og 2,5m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Antatt betong.

TG 0 Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innerdører i tre.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Bad har down lights i tak.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulv har keramiske fliser med gulvvarme.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

4.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra bod.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 7,9 %

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



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Integrerte hvitevarer. Kjøkken har komfyrvakt og water guard.

Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Balansert luftbehandling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap i bod.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i pvc plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjennvinning.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i gulvene.



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Beskrivelse

amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

4. 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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Boligen har brannsprinkler anlegg og røykvarsler til brann sentral.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

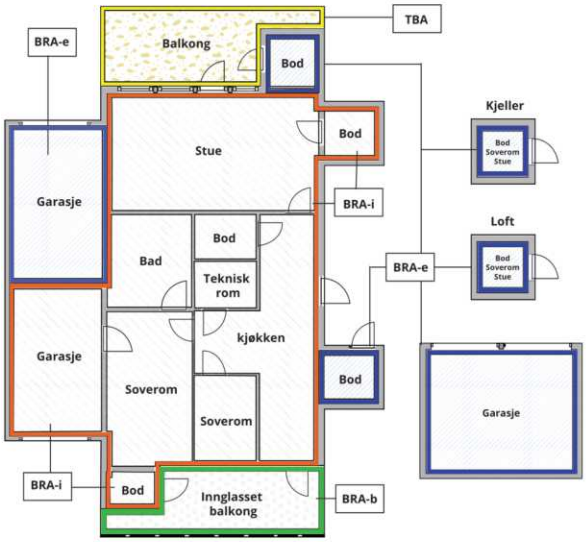
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	67			67	12
SUM	**67**				**12**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, soverom 2, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	210	1590	0	36	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Erik Madsens vei 56

Hjemmelshaver
Emberland Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i etg beliggende i 4.etg i boligblokk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke sjekket.

Om tomten

Hele tomten er fellesområdet.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

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

Bebyggelsen

Boligblokk på .etg oppført i 2021. Bygningen er oppført i betongelementer og bindingsverk. Etasjeskillene i betong/ mur.
Grunnmur av betong. Yttervegger er med liggende trepanel med overflatebehandling og pussede flater / fasadeplater.
Flat takkonstruksjon som er tekket med antatt papp.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.01.2023	
2	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/GG5967

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

Erik Madsens vei 56

Nabolaget Holmen - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km	
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km	
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	7 min 2.5 km	
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min 1 km	
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	4 min 2.3 km	
Frederik II videregående skole 1277 elever	7 min 0.6 km	
Glemmen videregående skole 1250 elever	14 min 1.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Fredrik 2. avd. Frydenberg Linje 102, 199	7 min 0.6 km	
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.2 km	
Oslo Gardermoen	1 t 35 min	

BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km	
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	11 min 1 km	
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Frydenberg	4 min	
Rema 1000 Fjeldberg	8 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	13 min
Boots apotek Fredrikstad	9 min
Væstertorvet Vinmonopol	13 min

SPORT

Fredrik II Videregående	4 min
Merkur 2 Kunstgress	5 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	7 min
EVO Fredrikstad	9 min

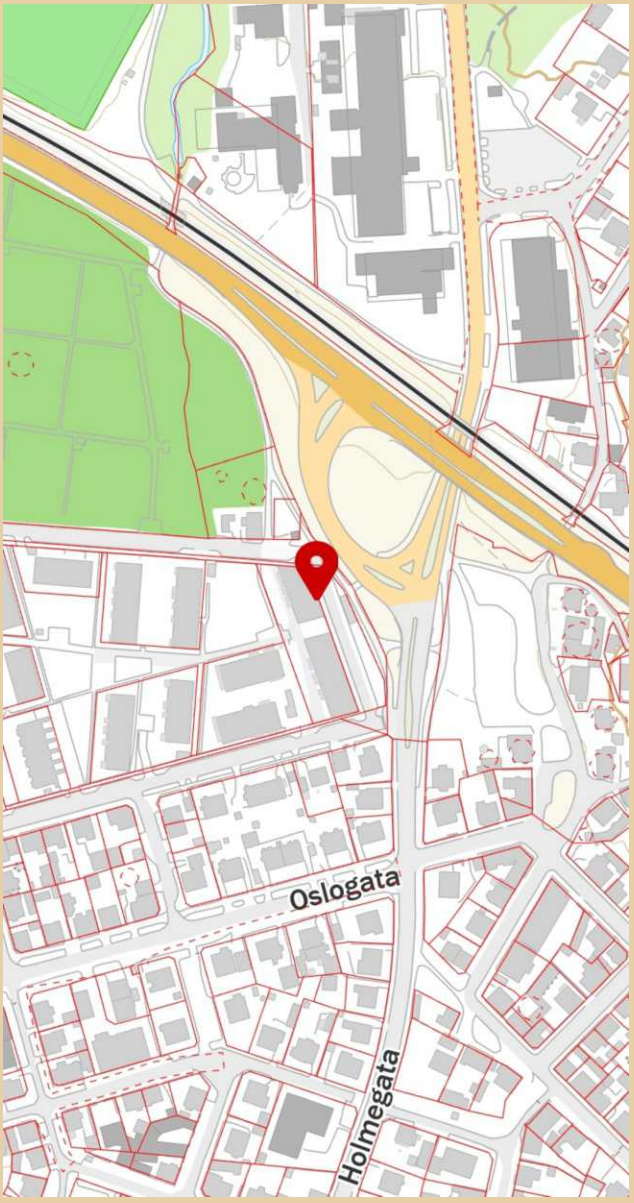
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Trafikk
Lite trafikk 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108260111

Selger 1 navn
Stian Emberland

Gateadresse
Erik Madsens vei 56

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1610

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: 5

Antall måneder: 0

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

Document reference: 108260111

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elaway ladeboks tilknyttet parkeringsplass i kjeller

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: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260111

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: 108260111

Tilleggskommentar

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: 108260111

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Emberland	5a463f7539a2fc12e2b576fe310c24e837e8f2d5	13.05.2026 13:05:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260111

- 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

BAS ARKITEKTER AS

St Mariegate 96-98
1706 SARPSBORG

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2019/8470-57-6248/2023-TRBM	210/219	11.01.2023

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	5/23

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 05.01.2023 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Erik Madsens vei (kvartal K7 og K8)
Gnr. 210 Bnr. 219

Arbeidets art: Oppføring av nytt boligbygg.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

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 11 Bankkonto: 5122 05 77000

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.



fasader mot øst



fasader mot vest

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613258078
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
990610894	STADION UTBYGGING KS		c/o NRP Procurator AS, Postboks 1358 Vika, 0113 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3004	210	1590

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	210	1590	0	1	88 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	2	73 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	3	58 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	4	64 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	5	89 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	6	88 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	7	73 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	8	58 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	9	64 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	10	89 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	11	88 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	12	73 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	13	58 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	14	64 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	15	89 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	16	121 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	17	90 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	18	89 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	19	124 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 434026 Tinglyst: 15.04.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/434026/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 14:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	210	1590	0	20	89 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	21	74 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	22	56 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	23	53 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	24	67 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	25	74 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	26	56 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	27	53 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	28	67 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	29	74 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	30	56 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	31	53 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	32	67 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	33	74 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	34	56 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	35	53 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	36	67 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	37	74 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	38	56 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	39	100 / 2860	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	1590	0	40	1 / 2860	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/434026/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 14:02

Side 2 av 18

21/4679

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad kommune	Postboks 1405, 1601 Fredrikstad	Anita Skårer

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS	971 605 480	olej@ytterbol.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 273	1601	Fredrikstad	69366000

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	210	1590	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
990 610 894	STADION UTBYGGING KS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	88	B	13	B	58		25	B	74		37	B	74		49			
2	B	73	B	14	B	64		26	B	56		38	B	56		50			
3	B	58	B	15	B	89		27	B	53		39	B	100		51			
4	B	64	B	16	B	121		28	B	67		40	N	1		52			
5	B	89	B	17	B	90		29	B	74		41				53			
6	B	88		18	B	89		30	B	56		42				54			
7	B	73		19	B	124		31	B	53		43				55			
8	B	58		20	B	89	B	32	B	67		44				56			
9	B	64		21	B	74	B	33	B	74		45				57			
10	B	89		22	B	56	B	34	B	56		46				58			
11	B	88		23	B	53	B	35	B	53		47				59			
12	B	73		24	B	67		36	B	67		48				60			
Sum tellere:		2860				Nevner =		2860											

Dato	Innsenderens underskrift
15/2-2021	

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
15/2-2021	

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

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

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad, 15.02.21	Bjørn Fredriksen	For Stadion Utbygging KS Bjørn Fredriksen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
~~210~~ 3004	~~1590~~ FREDRIKSTAD	210	1590	

Dato	Underskrift	Stempel
12/04-21	A. Skaier	MATRIKKELMYNDIGHETEN * FREDRIKSTAD *

Dato	Innsenderens underskrift
15/2-2021	



D3

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
A	Oppdatert	20.08.19		kct

BAS arkitekter
ST MARIE GT 96-98
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no
www.bas-ark.no

Tiltakshaver
Backe Prosjekt

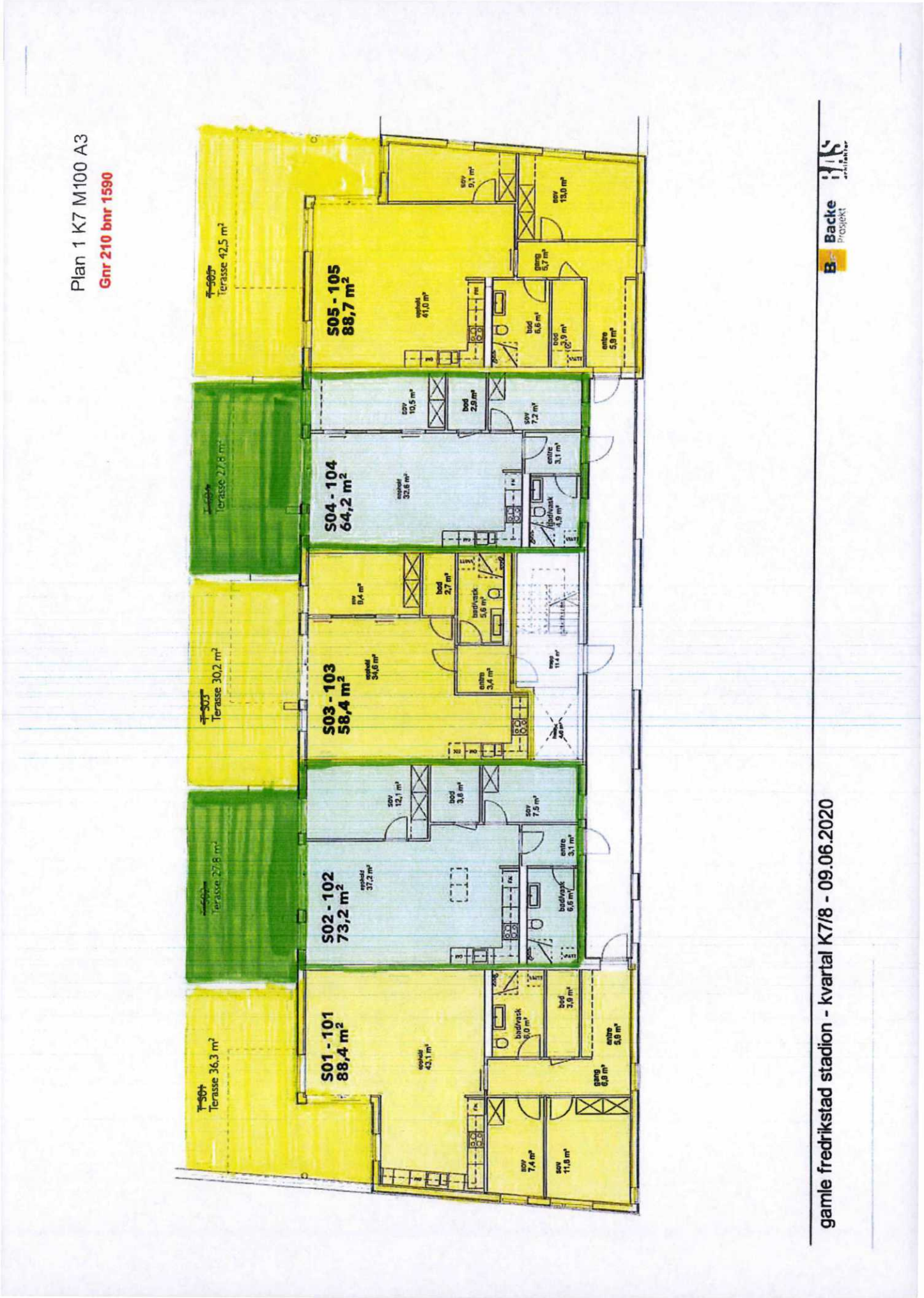
Prosjekt
Gamle Fredrikstad stadion
Kvartal K7 og K8

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
kct	09.04.19	18046
Kontroll: kct	Mål: 1:250 / A1, 1:500 / A3	

UTOMHUSPLAN K7/K8

Tegn. nr.	Format	Revisjon
A_X_20_XX_001	A1/A3	A

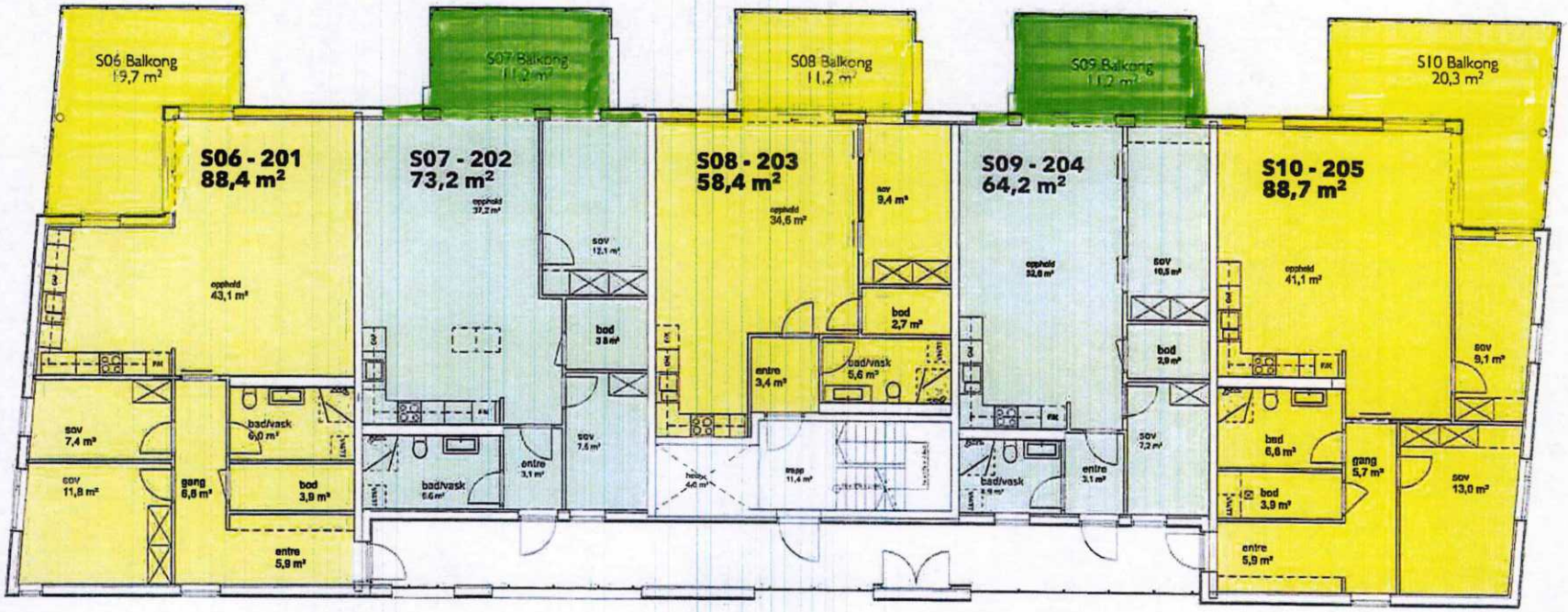
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/434026/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 14:02


Plan 1 K7 M100 A3
Gnr 210 bnr 1590
S05 - 105
88,7 m²
S04 - 104
64,2 m²
S03 - 103
58,4 m²
S02 - 102
73,2 m²
S01 - 101
88,4 m²
Terrasse 42,5 m²
Terrasse 27,8 m²
Terrasse 30,2 m²
Terrasse 27,8 m²
Terrasse 36,3 m²
Backe Prosjekt
gamle fredrikstad stadion - kvartal K7/8 - 09.06.2020

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/434026/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 14:02

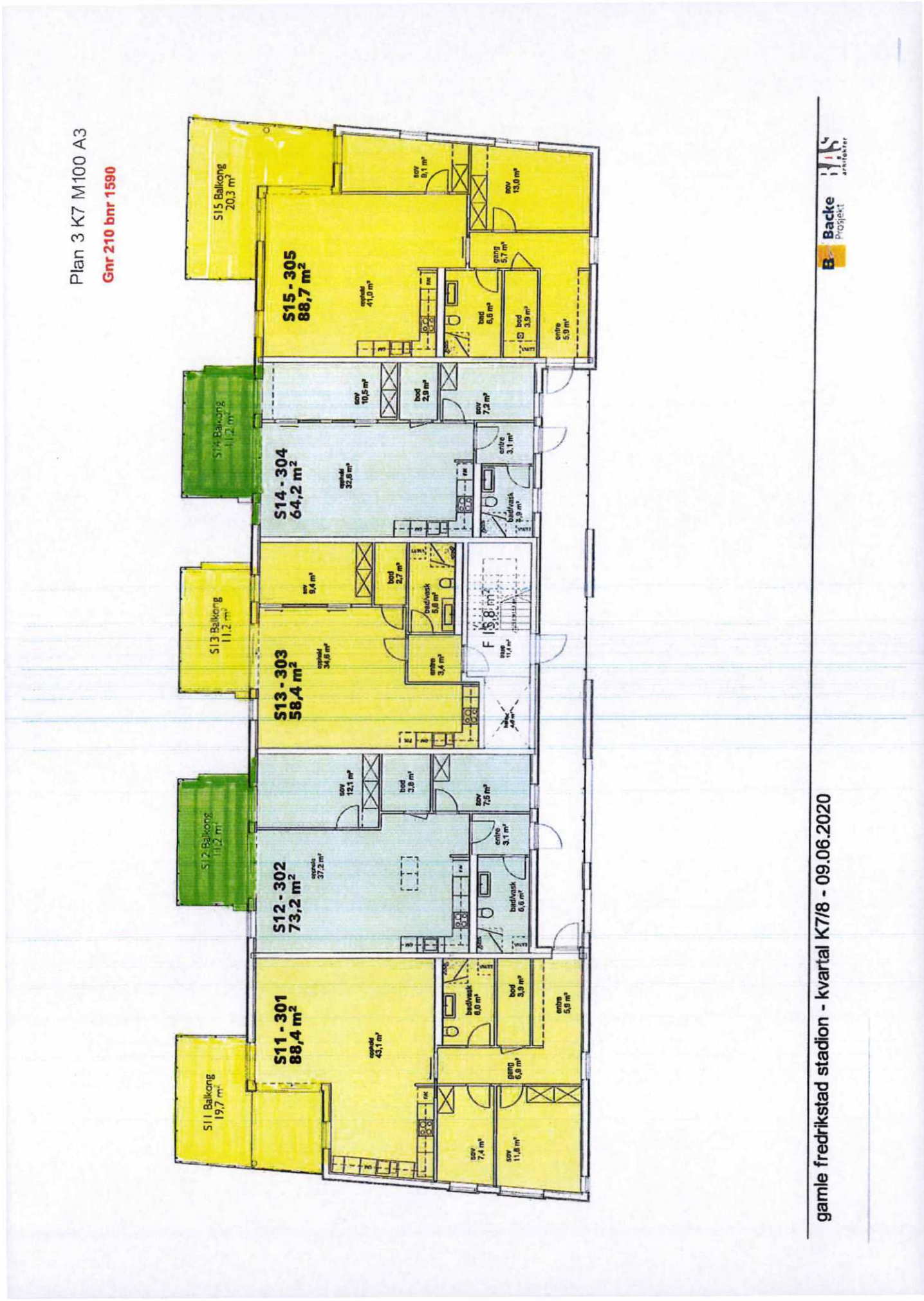
Plan 2 K7 M100 A3

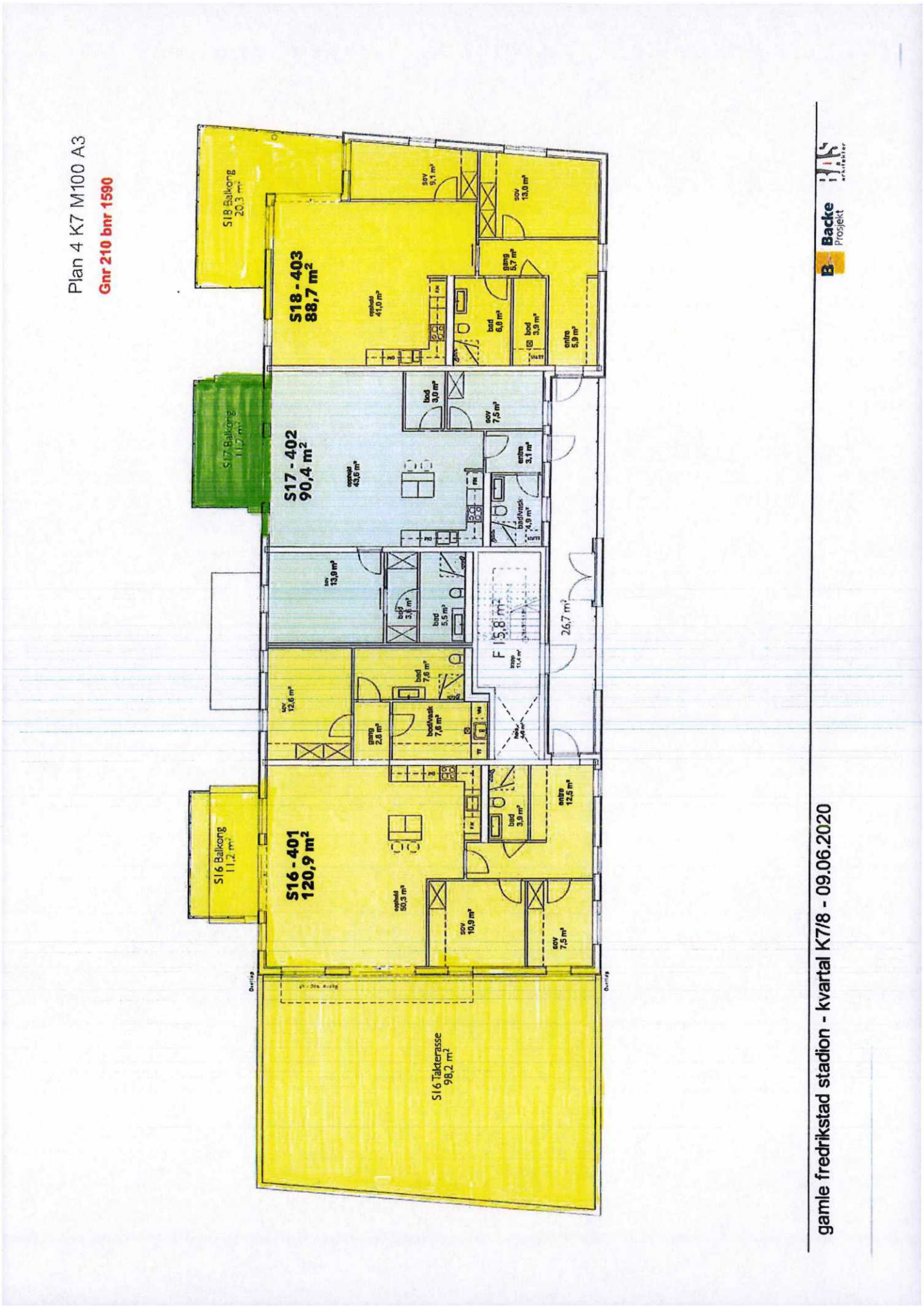
Gnr 210 bnr 1590



gamle fredrikstad stadion - kvartal K7/8 - 09.06.2020

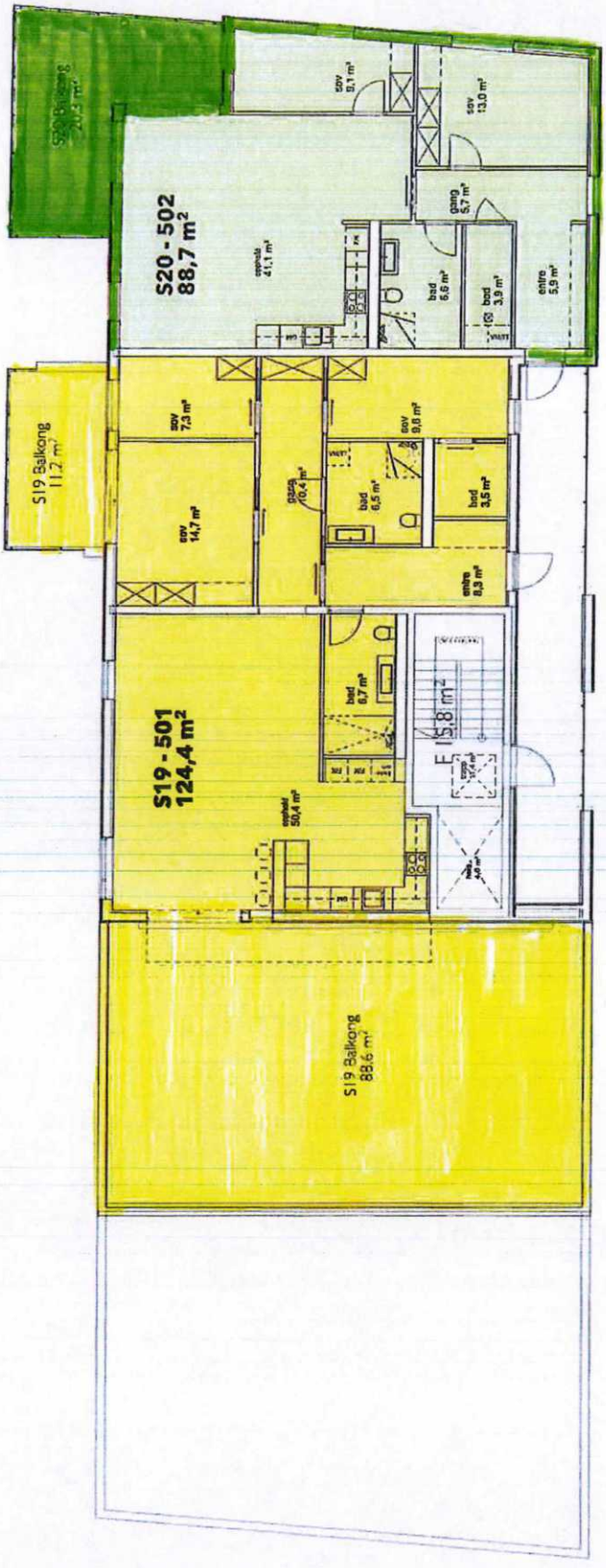
Backe Prosjekt


Plan 3 K7 M100 A3
Gnr 210 bnr 1590
S15 Balkong 20,3 m²
S15 - 305 88,7 m²
S14 Balkong 11,2 m²
S14 - 304 64,2 m²
S13 Balkong 11,2 m²
S13 - 303 58,4 m²
S12 Balkong 11,2 m²
S12 - 302 73,2 m²
S11 Balkong 19,7 m²
S11 - 301 88,4 m²
F 15,8 m²
Backe Prosjekt
gamle fredrikstad stadion - kvartal K7/8 - 09.06.2020


Plan 4 K7 M100 A3
Gnr 210 bnr 1590
S18 Balkong
20,3 m²
S18 - 403
88,7 m²
S17 Balkong
11,2 m²
S17 - 402
90,4 m²
S16 Balkong
11,2 m²
S16 - 401
120,9 m²
S16 Takterrasse
98,2 m²
F
15,8 m²
26,7 m²
Backe Prosjekt
gamle fredrikstad stadion - kvartal K7/8 - 09.06.2020

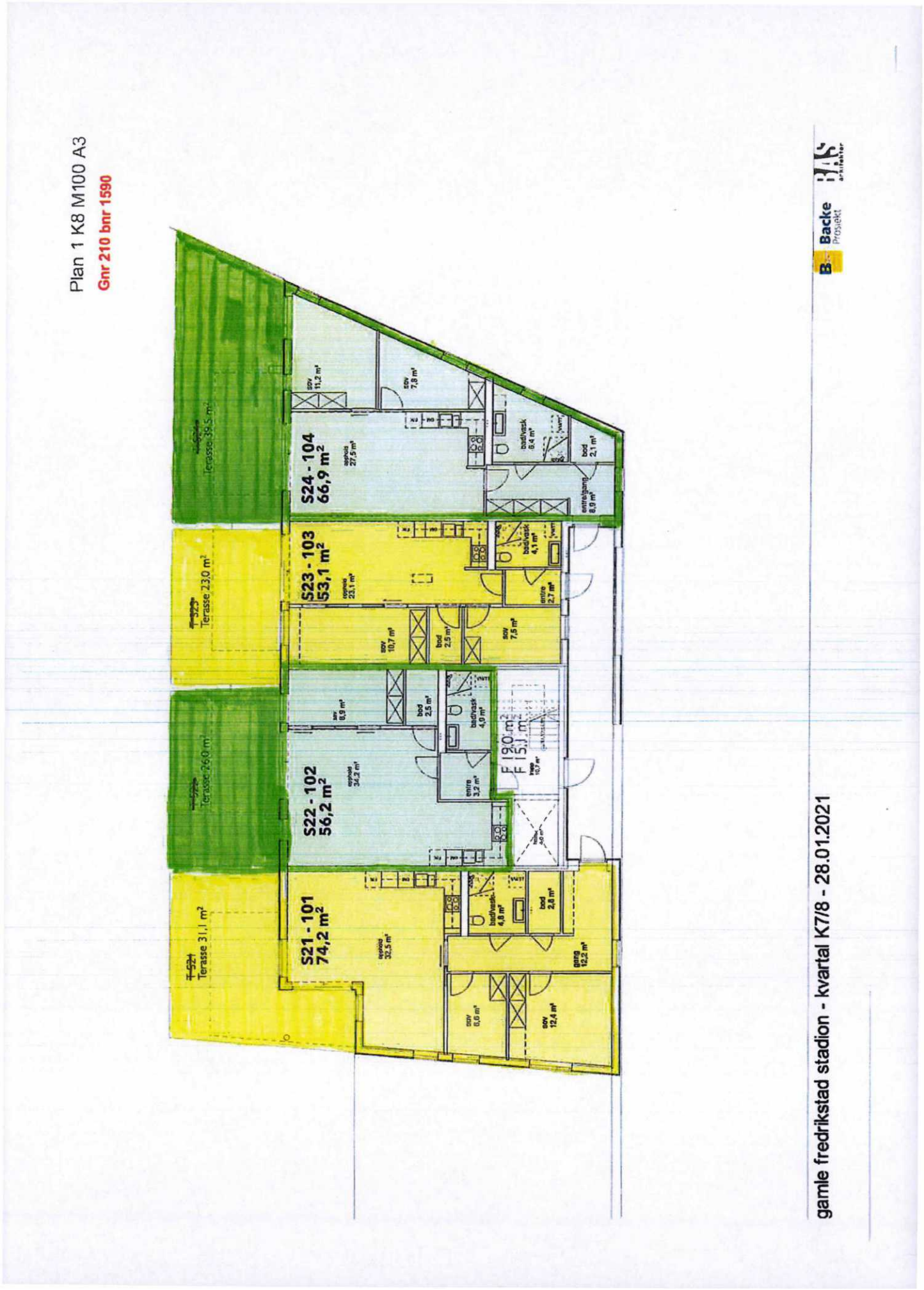
Plan 5 K7 M100 A3

Gnr 210 bnr 1590



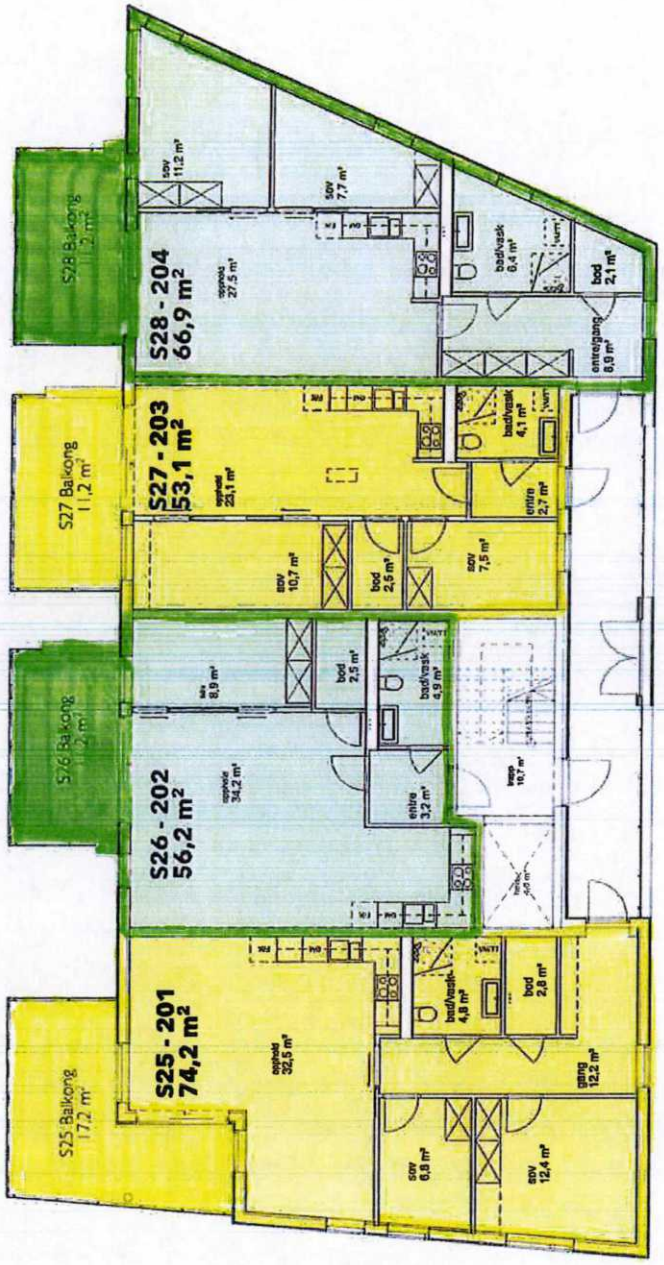
Backe Prosjekt

gamle fredrikstad stadion - kvartal K7/8 - 09.06.2020


Plan 1 K8 M100 A3
Gnr 210 bnr 1590
S24 - 104
66,9 m²
S23 - 103
53,1 m²
S22 - 102
56,2 m²
S21 - 101
74,2 m²
F 190 m²
F 151 m²
Terrasse 39,5 m²
Terrasse 23,0 m²
Terrasse 26,0 m²
Terrasse 31,1 m²
Backe Prosjekt
gamle fredrikstad stadion - kvartal K7/8 - 28.01.2021

Plan 2 K8 M100 A3

Gnr 210 bnr 1590



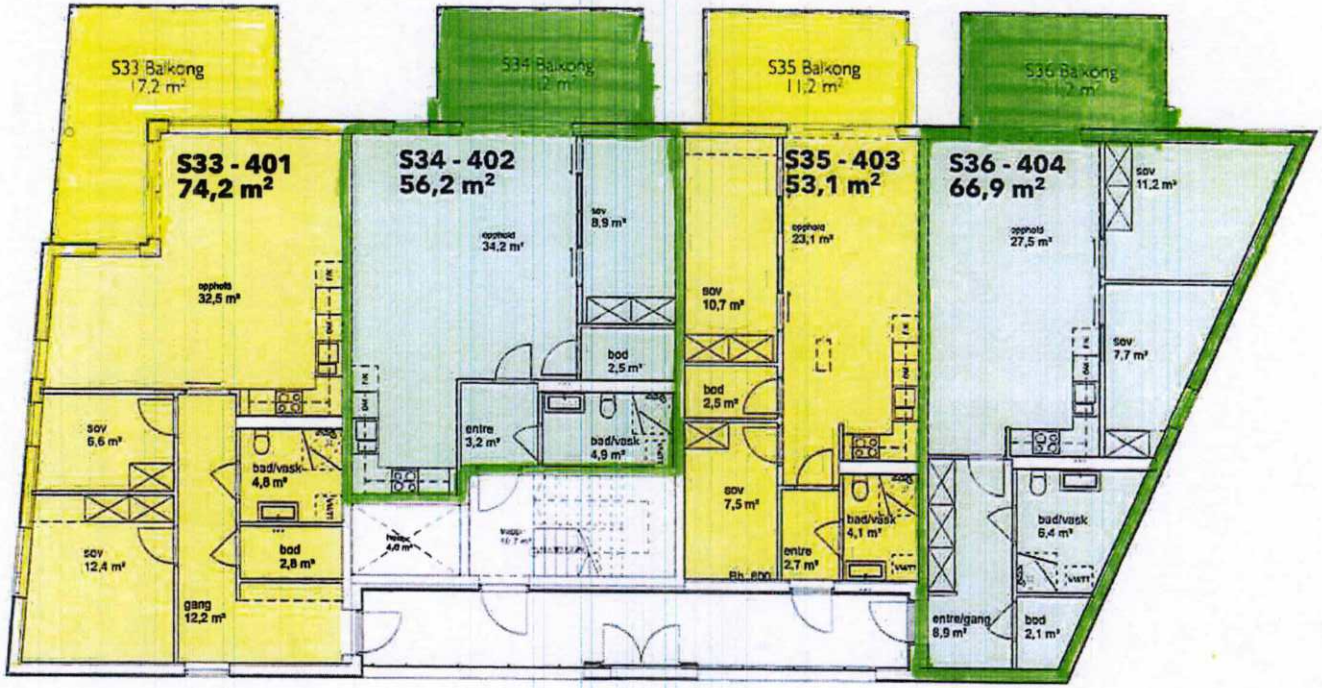
Backe Prosjekt

gamle fredrikstad stadion - kvartal K7/8 - 28.01.2021


Plan 3 K8 M100 A3
Gnr 210 bnr 1590
S32 - 304
66,9 m²
S31 - 303
53,1 m²
S30 - 302
56,2 m²
S29 - 301
74,2 m²
S32 Balkong
11,2 m²
S31 Balkong
11,2 m²
S30 Balkong
11,2 m²
S29 Balkong
17,2 m²
21,8 m²
Backe
gamle fredrikstad stadion - kvartal K7/8 - 28.01.2021

Plan 4 K8 M100 A3

Gnr 210 bnr 1590



gamle fredrikstad stadion - kvartal K7/8 - 28.01.2021

Backe Prosjekt

BAS arkitekter

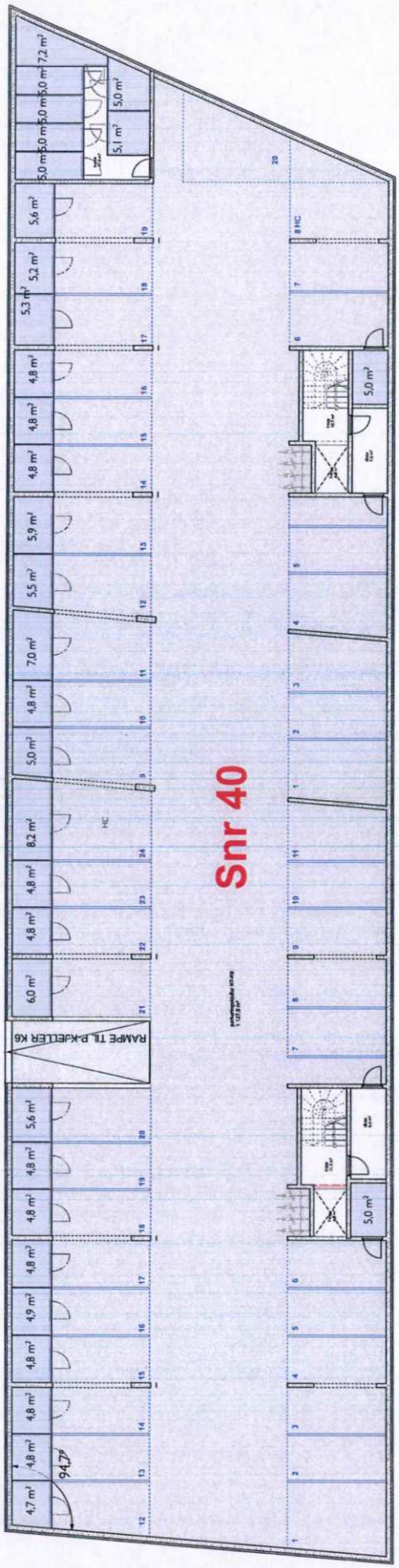
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/434026/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 14:02


Plan 5 K8 M100 A3
Gnr 210 bnr 1590
S39 Balkong
35,2 m²
S39 Balkong
11,2 m²
S39 - 503
99,5 m²
S38 - 502
56,2 m²
S37 - 501
74,2 m²
S37 Balkong
17,2 m²
Backe Prosjekt
gamle fredrikstad stadion - kvartal K7/8 - 28.01.2021

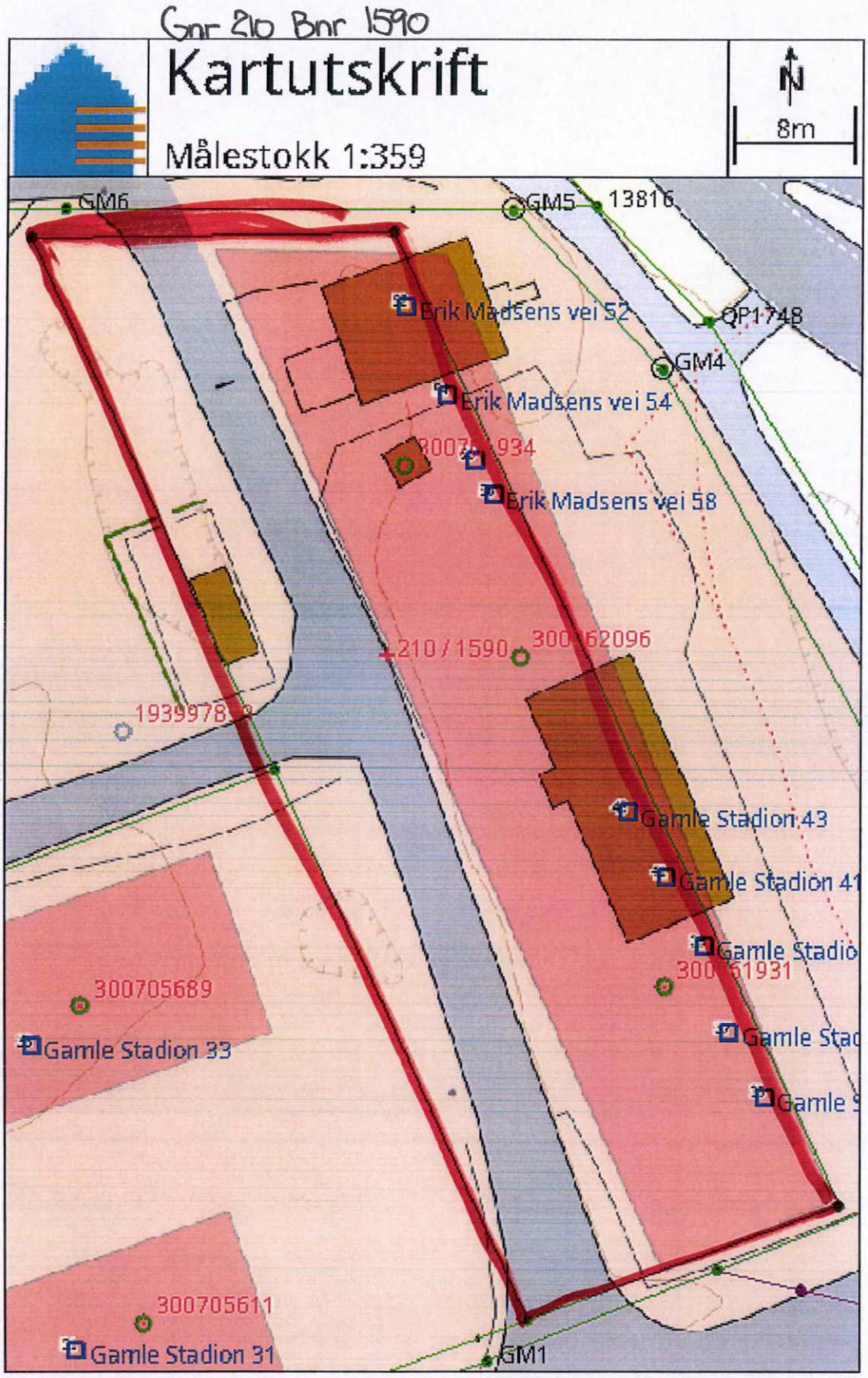
Parkeringskjeller K7/8 M200 A3

Gnr 210 bnr 1590
Innkjøring gjennom parkeringsskjeller
på gnr 210 bnr 1577 iht tinglys erklæring.



Backe Prosjekt

gamle fredrikstad stadion - kvartal K7/8 - 09.06.2020


Gnr 210 Bnr 1590
Kartutskrift
Målestokk 1:359
N
8m
GM6
GM5
13816
Erik Madsens vei 52
QP1748
GM4
Erik Madsens vei 54
Erik Madsens vei 58
210 / 1590
Gamle Stadion 43
Gamle Stadion 41
300705689
Gamle Stadion 33
300705611
Gamle Stadion 31
GM1

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00251318	19.05.2026	108260111

Ident
2021/434026/200

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

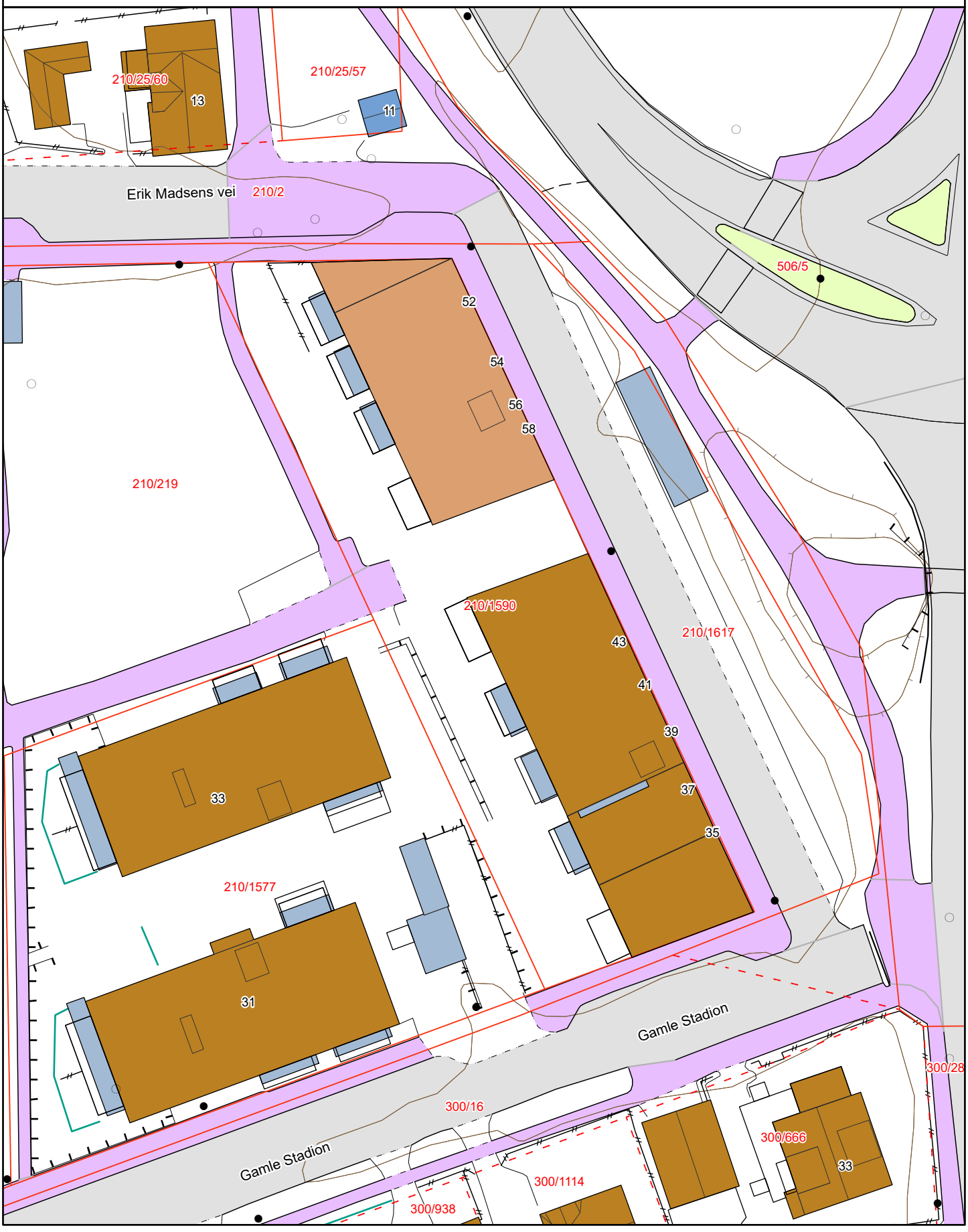
Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Oversiktskart

Adresse: **Gamle Stadion 43, 1610 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/210/1590/0/36**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1649 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.04.2026



Matrikkelkart

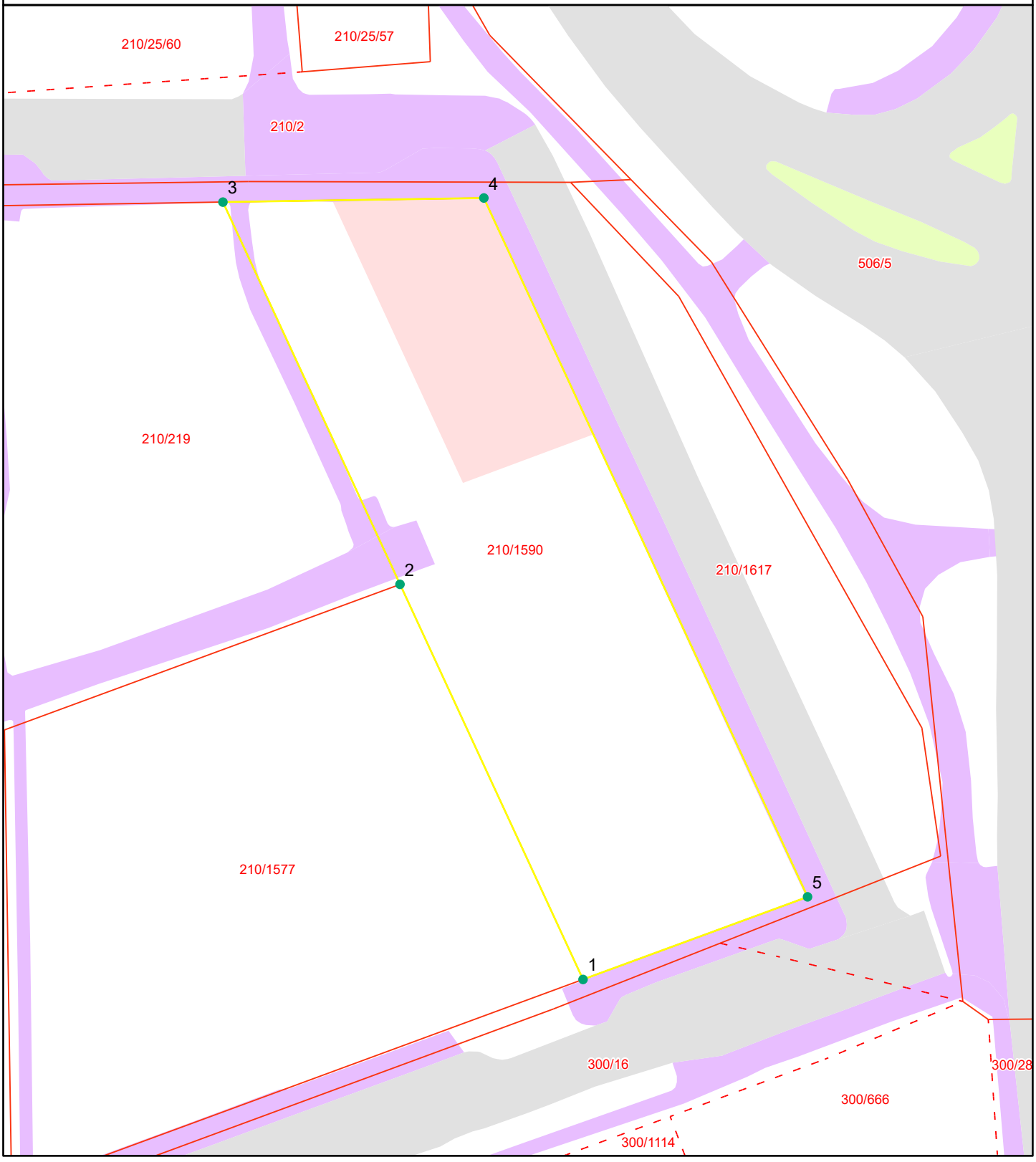
Adresse: **Gamle Stadion 43, 1610 Fredrikstad**
Gnr/bnr: **3107/210/1590/0/36**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1649 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.04.2026

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: 1649 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6566055.13	610161.97	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	40.15	0
2	6566091.53	610145.08	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	38.84	0
3	6566126.74	610128.74	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	24.1	0
4	6566127.12	610152.82	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	71.01	0
5	6566062.74	610182.69	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.08	0

Presisjon Eiendomsmegling AS
E-post: caroline.skjerden.meyer@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Gamle Stadion K7/K8**

20.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.04.2026

Boligselskap:	Sameiet Gamle Stadion K7/K8
Organisasjonsnr:	927 092 670
Gnr./bnr:	210 / 1590
Eier(e):	Stian Emberland
Seksjonsnr:	36
Adresse:	Erik Madsens vei 56, 1610 Fredrikstad
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/gamlestadion78/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/gamlestadion78/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr. SP3451341
· **Sikringsordning:**	Forsikringen inkluderer sikringsordning for manglende betaling av felleskostnader med en dekningsgrad på 36 mnd.
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen

· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Seksjonen disponerer parkeringsplass. Andel av eiendomsrett til parkering tinglyses i seksjon 40.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.464,– pr. md.
Parkering	kr 100,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.564,– pr. md.

Felleskostnadene inkl:
Forretningsførsel, revisjon, TV/data-fibernett, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmester, renhold, fjernvarme, drift- og vedlikeholdskostnader, avsetning til fremtidig vedlikehold, felles strøm samt serviceavtaler/alarmoverføringer heis.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 21 760	0

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	**Bnr:** 1590	**Fnr:** 0	Snr: 36
Adresse:	Erik Madsens vei 56		
Areal:	ca. 1649.1 m² *	Arealet gjelder for 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 1001 - Bebyggelse og anlegg 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 598 Gamle Fredrikstad Stadion	**Formål/Hensynssone:** 900 - Kombinert formål 911 - Bolig/Forretning/Kontor	**Godkjent/vedtatt:** mai 6, 2010
Reguleringsbestemmelser: Regbest598_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Grunnkart

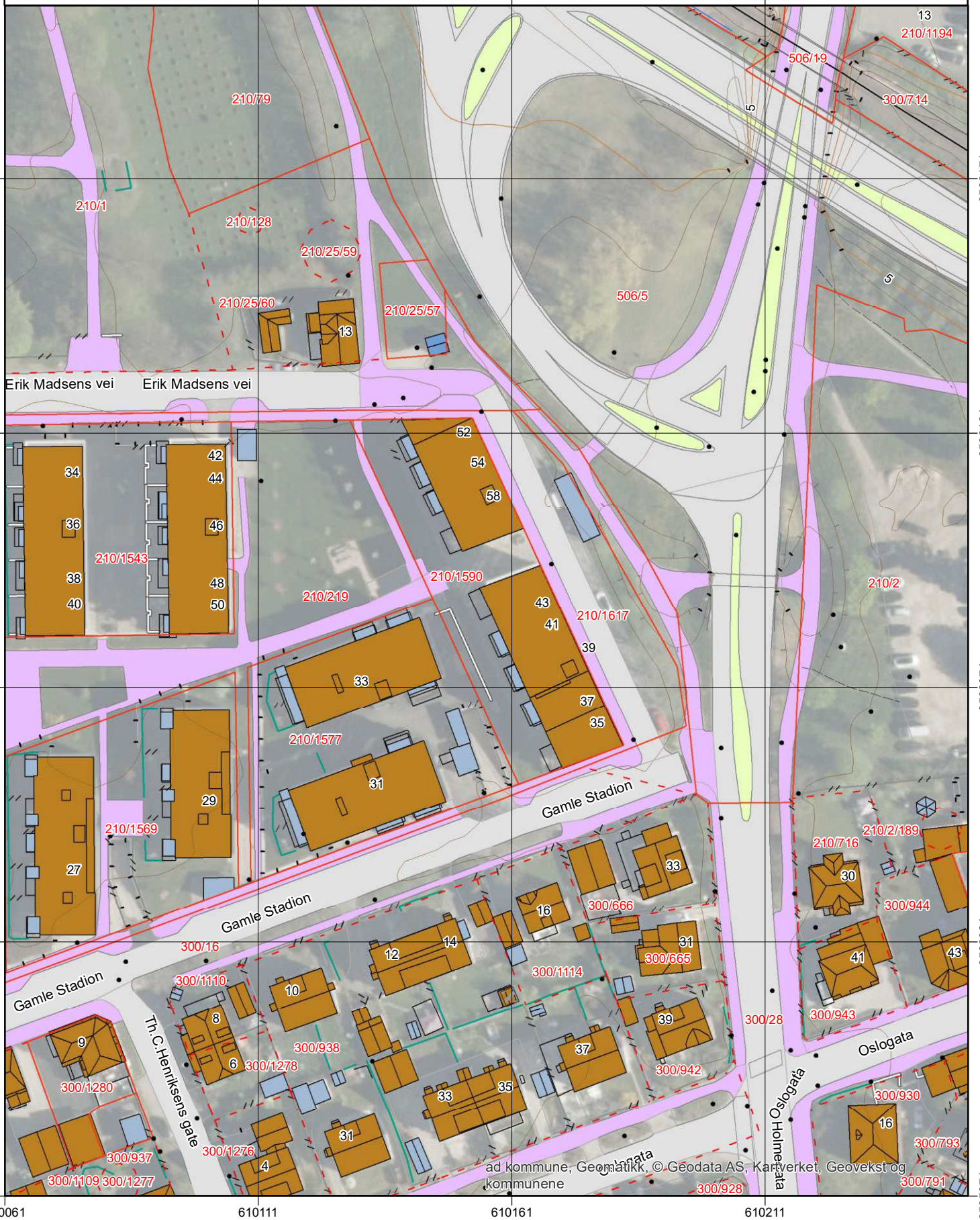
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 210/1590/0/36

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-17

N

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





fasade K8 mot syd



fasader mot syd



langsnitt 1-1

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1590 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 36
Adresse: Erik Madsens vei 56, 1610 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

Ordensregler
for Sameiet Gamle Stadion K7/K8

Vedtatt av sameiets styre den 16/09/2021, oppdatert 21/09/2022.

Dette ordensreglement har til hensikt å sikre at alle beboere bidrar til et godt bomiljø for seg selv og sine naboer. Reglementet er ikke uttømmende; offentlige lover og regler, sameiets vedtekter samt alminnelige forventninger til orden og oppførsel gjelder fortsatt.

1. Markiser og Screens (utvendig solskjerming).

Skal følge den standard som er fastsatt for sameiet hva gjelder enhetlig farge og utførelse (samme farge som i naboblokkene).

Screen-gardiner:
Zipscreen, med rett kassett (Type «Premium»)
Farge RAL 7016 på kassett
Farge duk 118 118 3% sort
Terrassemarkise:
Grå ramme RAL 9006
Dukfarge 407/79

Beboerne kan i prinsippet bestille fra hvem de vil så lenge det er med samme spesifikasjon. Men, sameiene har tidligere innhentet tilbud fra flere ledende leverandører, og det anbefales å bestille fra Markisemannen. Sameierne bes kontakte Markisemannen direkte (Ketil Hermansen, mobil 915 84 040, mail: ketil@markisemannen.no) for å avtale befaring/oppmåling/bestilling. Hver enkelt beboer betaler selv direkte for sin egen bestilling.

Der hvor det kreves stillas eller lift for montering av utvendig solskjerming bes beboerne avvente bestilling av slikt inntil sameiet evt. klarer å koordinere en felles bestilling og montering.

2. Navn på Postkasser og Ringeklokker.

Det skal være enhetlig merking. Navneskilt til postkassene kan bestilles på Posten.no's nettbutikk (størrelse 58x94mm, sort skrift på hvit bakgrunn, selvklebende). Teksten på skiltet bør være som følger:

Tekst:	Eksempelvis:
Navn Navn Gateadresse Leilighetsnummer	Eva Hansen Adam Hansen Erik Madsens Vei 56 Leil. 305

Vi ber om at man henger skiltet rett, midtstilt/symmetrisk og på linje med de andre postkassene ved siden av.

Dersom man ikke ønsker å motta reklame kan man selv henge opp Postens klistremerke «Nei takk til uadressert reklame». Dersom man mottar uønsket reklame, aviser, el.a. må man selv sørge for å kaste dette.

Det henger en navneliste ute ved ringeklokkene. De som ønsker endring av navn på denne oppslagstavlen melder dette til Styret.

3. Fjernbetjening av inngangsdør (fra leiligheten).
Det skal ikke åpnes for ukjente som ringer «på døra».
Dersom en ønsker besøk av den ukjente, kjøpe lodd eller bidra ved innsamlingsaksjoner o.l. skal ikke døren åpnes, men hver enkelt må selv gå ned for å møte vedkommende. Vi ønsker ikke at ukjente skal vandre fritt inne i vårt sameie.

4. Adgangskontroll i garasjen.
Dersom man låser opp gang-døren i garasjeporten så skal man også låse den igjen etter seg. Ved åpning av garasjeporten skal man vente til den har lukket seg for å påse at ingen uvedkommende kommer seg inn.

5. Utvendige lamper (ikke på egne terrasser / balkonger).
Dersom man oppdager at en lampe i fellesområdet ikke lyser kan man gjøre vaktmester oppmerksom på dette, og han vil da skifte denne pæren.

6. Sneiper og snusposer, samt annet søppel.
Det skal ikke kastes sneiper, snusposer og annet søppel på vårt fellesområde. Vi ber om at beboerne hjelper til med å holde det rent og ryddig rundt oss.

7. Avfallshåndtering.
For søppel gjelder følgende:

- Restavfall skal kastes i søppelcontainerne i tette plastposer.
- Papp og papir brettes og tråkkes flatt før dette kastes i papircontainerne. Obs: pizzaesker og gavepapir kan ikke resirkuleres og skal kastes i vanlig restavfall.
- Plastemballasje kastes i plastsekkene. Er en sekk full, skiftes denne ut og ny sekk settes i stativet.
- Flasker/glass-/metallemballasje kastes i de dunkene beregnet for dette.
- Batterier og mindre elektriske artikler kan kastes i de røde boksene. Er det ikke plass der må dette transporteres til kommunens miljøstasjon på Øra.
- Klær, møbler, skarpe gjenstander, o.a. som ikke er beskrevet ovenfor skal kastes i kommunens oppsamlingsstasjoner eller bringes til miljøstasjonen på Øra.
- Brannfarlige stoffer, kjemikalier som bensin, lakk og løsningsmidler skal leveres kommunens miljøstasjon på Øra.

8. Parkeringsplassene langs veiene rundt Gamle Stadion.

Disse plassene skal primært brukes til gjesteparkering. Det er begrenset med plass på gaten, så beboerne bes om å helst benytte sin P-plass i garasjen.

9. Garasjen.

- Parkering skal kun skje på egen P-plass eller etter avtale med den som eier plassen.
- Det skal ikke parkeres utenfor de oppmerkede parkeringsplassene.
- I tillegg til bil og dens naturlige tilbehør som: takgrind, skistativ, tak-boks, dekk o.l., kan andre typer av kjøretøy, som: sykler, mopeder, MCer, hengere m.m. parkeres/anbringes på parkeringsplassen. Utstyret bør fortrinnsvis henges opp på vegg.
- Det er også anledning til å oppbevare andre ting, som for eksempel putekasser o.l. så lenge dette ikke står i veien for naboen og holder seg innenfor det merkede området
- Evt. hyller og skap skal helst plasseres inne i egen bod. De kan, om nødvendig, aksepteres på P-plassen men kun dersom de:
    - Ikke reduserer bredden på P-plassen
    - Festes forsvarlig til bakvegg slik at de ikke kan velte
    - Ikke benyttes til oppbevaring av brannfarlige gjenstander
    - Holder seg innenfor det merkede området
    - Ikke er til sjenanse eller hinder for adkomst eller ferdsel
- Plassen skal holdes ryddig og ren, samt fri for skrot og annen brennbar vare som gass, sprit, bensin o.l.
- Under den årlige hovedrengjøringen av garasjen (på våren), skal alle typer av kjøretøy og gjenstander ut av anlegget, slik at gulvet er ryddet og klar for rengjøring og evt. impregnering.
- Garasjen skal ikke benyttes som lekeplass, til reparasjoner eller rengjøring av kjøretøy, som kan skape oljesøl eller annet «klin» i garasjen.
- Stikkontakter i kjeller skal brukes til arbeider for vaktmester og små-arbeider som støvsuging av bil og annet.
- Stikkontakter i fellesområdet skal ikke brukes til ladning av elbiler/ ladbare hybrider eller lignende som påfører andre beboere strømutgifter.
- De dagene det er "slapse-føre" eller snø på/under bilene, så skal man forsøke å fjerne det meste av snø og slaps før bilen kjøres inn i garasjen.
- Det vil på vinteren uunngåelig samle seg vann på garasjegulvet. Man er selv ansvarlig for å fjerne dette. Bruk gjerne våtstøvsugeren og hell vannet i slukristen.

10. Lading av el-biler.

Lading av el-biler skal kun skje med installert godkjent lader, i henhold til vår avtale med Elaway (tidl. Ladeklar AS) som drifter lade-anlegget. Installasjon av laderen gjøres for egen regning og knyttes opp mot eget abonnement i Elaway.

Ladestasjon og installasjon bestilles via Elaway-portalen (https://consumer.elaway.io/charging-site/472) . Kontaktperson hos Installatøren Fredrikstad er p.t. Stian Johnsen (mail: service@installatoren.as, mobil: 40002122).

11. Telefondekning og nettverk i garasjen.

Det er dårlig mobildekning i garasjen. Dette kan delvis motvirkes ved at man skrur på Wifi-anrop på telefonen og kobler seg til nettverket minst en gang. Nettverkets navn er «Gamle Stadion K7/K8 Gjestenett» og passordet er «fredrikstad» (med små bokstaver).

12. Nøkler.

Hverken sameiet, styret eller vaktmester har nøkkel til de enkelte leilighetene. Det finnes kun én generalnøkkel som passer til alle leilighetene og denne nøkkelen har Fredrikstad Brannvesen. Dersom det ved nødstilfeller skulle være behov for å gi brannvesen, politi eller ambulanse adgang til en leilighet, så må altså brannvesenet besørge dette (Fredrikstad Brannvesen tlf. 64 91 31 00 eller alarmsentral på tlf. 110).

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å gi nøkler til kommunens hjemmesykepleie eller andre som behøver adgang.

Ekstra nøkler til leilighetene kan den enkelte bestille for egen regning (koster p.t. ca. kr. 350 per stk. pluss porto, fakturagebyr og MVA). Bestilling skjer ved å henvende seg til Fram Forvaltning AS, hvor man opplyser om navn, leilighetsnummer og referansenummer på nøkkelen.

- Telefon 69 14 70 70
- Mail: post@framforvaltning.no

13. Portåpnere til garasjeport.

Garasjeporten åpnes ved å ringe følgende nr.: +47580010056505

Den åpner kun dersom det ringes fra mobilnumre som er autorisert i systemet. Dette gjøres ved å sende en mail til robert.sjoborg@gmail.com med leilighetsnummer, navn og mobilnummer som skal autoriseres.

Ekstra fjernkontroller til åpning av garasjeport kan bestilles for egen regning (disse koster p.t. ca. kr 775 per åpner, inkludert levering, programmering og MVA.). Bestilles gjennom henvendelse per mail til:

Viken Portservice AS
Att: Hans Måleng
Tlf.: 69309500
Mail: post@vikenportservice.no

14. Grilling.

Grilling er tillatt på terrasser og balkonger, men kun med elektrisk eller gassgrill. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
Ved grilling skal det vises hensyn slik at andre beboere ikke blir utilbørlig sjenert av røyk.

15. Sigarettrøyking.

Man kan ikke forby folk å røyke inne i sine egne leiligheter, men det påligger alle å vise hensyn til sine naboer. Dette innebærer at man ikke lufter fra egen leilighet og ut i gangen, at man ikke røyker i fellesområder, eller røyker på slik måte at naboer rundt blir utilbørlig sjenert av tobakksrøyk.

16. Blomsterkasser.

Det er ikke tillatt med blomsterkasser som henger over rekkverket.

17. Juledekorasjoner på rekkverk/terrasser/balkonger.

Skal begrenses til vanlig varmhvitt og ikke blinkende lys.

18. Balkongflagg.

Balkongflagg kan benyttes, gitt forsvarlig montering på vegg eller rekkverk.

19. Risting /banking / lufting av tepper / tørking av tøy.

- Det skal ikke ristes tepper o.l. over gelenderet på balkongene.
- Tørking av tøy kan skje på terrasser og balkonger. Enkle, midlertidige tørkestativer som ikke er høyere enn gelenderet kan benyttes.
- Oppspenning av snorer er ikke tillatt.
- Ta hensyn til naboen under.

20. Snørydding, feiing og vanning på balkonger og terrassene.

En må selv sørge for å holde sin balkong / terrasse fri for snø. Ta hensyn til de under, når dette kastes ned fra balkongene. Ta også hensyn til naboene under når man feier eller vanner på egen terrasse.

21. Montering av Antenner, Paraboler og varmepumper er ikke tillatt.

22. Banking, boring og snekring i leilighetene skal ikke forekomme før / etter:

- Hverdager: Ikke før kl. 08:00 og ikke etter kl. 20:00
- Søndager og andre helligdager: Er dette ikke tillatt

23. Støy og nattero.

Ved fest eller annen sammenkomst som kan bli forstyrrende for naboene bes man varsle på forhånd, ta tilbørlig hensyn og sørge for at man ikke støyer urimelig mye utendørs etter kl. 23. Dette gjelder også høylytt musikk innendørs, samt annen forstyrrende adferd.

24. Ganger, trapper, fellesarealer

Ganger, trapper og andre fellesarealer skal holdes rene og ryddige. De skal holdes fri for personlige gjenstander, inkludert skostativ, bokhyller, stoler, billedrammer, osv.

På svalganger tillates enkel møblering (eksempelvis lite cafébord og stol) utenfor egen leilighet (ikke utenfor naboens vinduer), gitt at passasjen opprettholder en bredde på minst 1,2 meter slik at man ikke hindrer adkomst for brannvesen, ambulanse- eller annet nød-personell.

25. Bod-gangene og boder.

- Bod-gangene skal holdes ryddige. Det skal ikke oppbevares saker og ting i bod-gangene.
- Søppel og annet som kan volde fare / lukt eller ulempe for andre skal ikke oppbevares i bodene.
- Det skal ikke plasseres brannfarlige væsker eller gassbeholdere i boder eller garasjen.
- Det skal ikke stables gjenstander nærmere enn 70 cm fra brannvarslere/-detektorer i taket. Det skal ikke innredes til hinder for brannvarslere eller sprinkleranlegg.

26. Veggdyr og andre skadedyr.

Oppdages det veggdyr eller andre skadedyr, må dette straks meldes til Styret, som kontakter profesjonell hjelp.

27. Bruk av åpen ild.

Det skal ikke benyttes åpen ild i sameiet eller nærliggende områder.

28. Husdyr.

Hund og innekatter er tillatt.

29. Utleie:

Eierne har i henhold til eierseksjonsloven adgang til å leie ut sine leiligheter.

Eierne er selv ansvarlige for å informere sine leietakere om sameiets vedtekter, branninstrukser, ordensregler og alminnelige forventninger til orden og oppførsel, for derigjennom å besørge at utleien ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Eier skal gi beskjed til Styret om hvem som til enhver tid leier, med opplysninger om navn, telefon og mailadresser til vedkommende.

30. Saksgang ved klager.

Dersom noen opplever forstyrrende adferd eller handlinger, som en mener ikke er akseptable i vårt Sameie gjøres følgende:

- Ta saken opp med den personen / leiligheten som er opphavet til den forstyrrede adferden eller den ikke aksepterte handlingen. For egen del noteres dato og tid og hva dette gjelder.
- Dersom dette skulle gjenta seg, sendes en melding til Sameiets leder med en beskrivelse av den uønskede handling og hva som er gjort i forhold til den person / leilighet som har forårsaket handlingen.
- Styret vil så registrere «klagen» og vurdere rimeligheten i denne. Seksjonseier / beboer vil bli kontaktet med beskjed om dette og henstille til at den påklagede adferd ikke gjentar seg.

Nyttige adresser:

Forretningsførsel:
Fram Forvaltning AS
Jens Wilhelmsens Gate 3
1671 Kråkerøy (Fredrikstad)
Mail: post@framforvaltning.no
Tlf: 69147070

Vaktmester:
Jørn Cato Bjercke
JCB Hage og Grøntarealer AS
Mail: jcb@hageoggront.no
Mobil: 95484040
(for fellesarealer inne & ute samt filterbytte)
(evt. enkeltoppdrag kan avtales for egen regning)

Entreprenør:

Backe Østfold
v/ reklamasjonsansvarlig Anders Olsson
Mail: anders.olsson@backe.no eller reklamasjonbo@backe.no
Mobil: 922 10 044

alternativt:

Backe Østfold
v/ Morten Lie Nilsen
Mail: morten.lienilsen@backe.no
Mobil: 480 75 829

Styret i sameiet består fra mars 2022 av:

Robert Sjøborg (styreleder), robert.sjoborg@gmail.com, 90668296
Liv Elisabeth Johansen, livjo@viken.no, 90552014
Bente Gjølberg, beg@jsnorge.no, 45228800
Knut Grindal, kgrindal@outlook.com, 97650531
Stian Emberland, stian@nor-trapp.no, 90881460



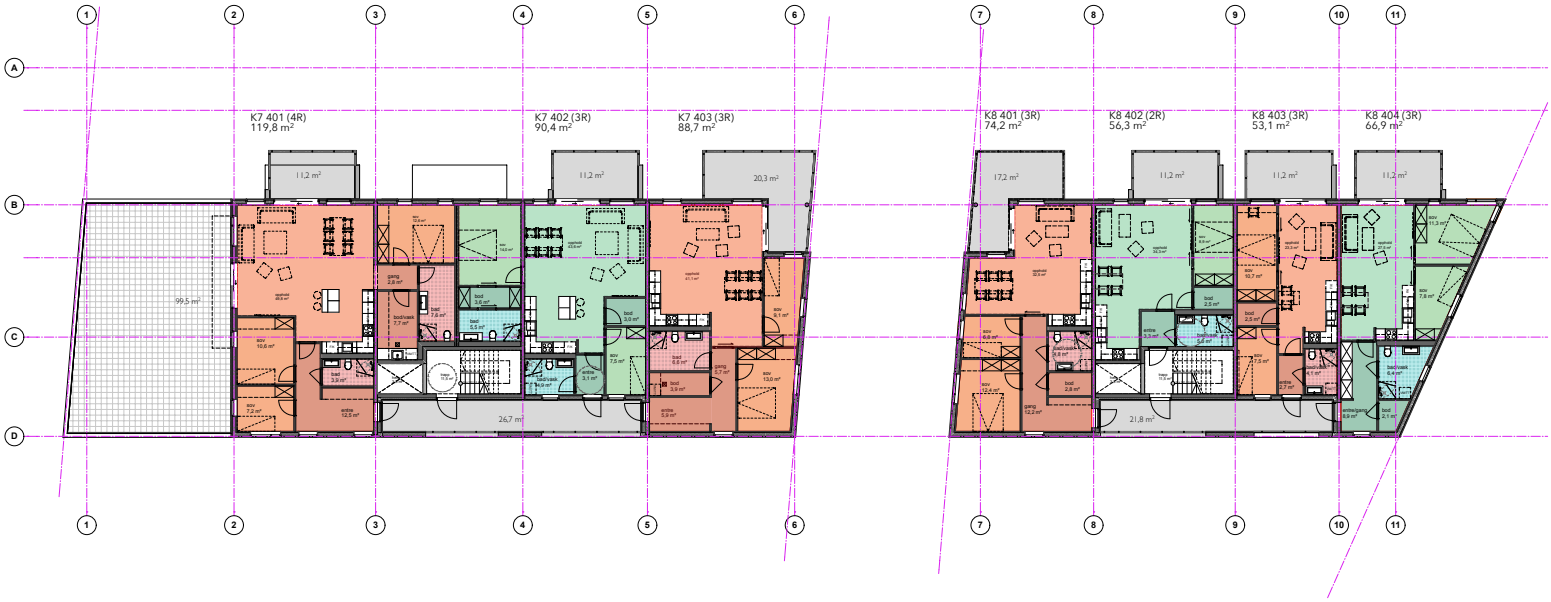
fasader mot nord



fasader K7 mot nord

LEILIGHETER PLAN 1 K7:
1 STK 88,7m2
1 STK 90,4m2
1 STK 119,9m2

LEILIGHETER PLAN 1 K8:
1 STK 53,1m2
1 STK 56,3m2
1 STK 66,9m2
1 STK 74,2m2



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Gamle Stadion K7/K8
8. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Gamle Stadion K7/K8

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**8. april 2026**
Tidspunkt:	**kl. 18:00**
Sted:	**Jens Wilhelmsens gate 3 – lokale UTSIKTEN (5. etg. i Solibo-bygget)**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1 KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2 ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Bente Gjølberg	På valg:	2027
Styremedlem	Knut Grindal	På valg:	2027
Styremedlem	Liv Elisabeth Johansen	På valg:	2026
Varamedlem	Robert Sjøborg	På valg:	2026
Varamedlem	Martin Gjølberg	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/gamlestadion78

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**

Forsikring

Forsikringsselskap: **IF Skadeforsikring**

Polisenummer: SP 345134

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Det har i perioden vært avholdt 2 styremøter og en styremiddag, 2 møter med TRS og en styremiddag. Det har i tillegg vært gjennomført et antall befaringer og arbeidsmøter ifb. med årlige inspeksjoner og utbedring av diverse tekniske avvik.

Arbeidsoppgaver og tiltak:

1) Fulgt opp tekniske avvik og utbedringer på felles arealer
2) Lamper i svalgang er skiftet.
3) Ved årlig service på garasjeport ble alt av slitedeler byttet.
4) Justering av dører, samt skifte av lås i søppelbod. Inngått serviceavtale med Certego på dørautomatikk og batteribytter på dører i garasjen.
5) Feilmeldinger på brannvarslings-anlegg, avvik ved kontroll av brann- og nødlysanlegg, nødlysanlegg i rømningsveier er reparert – dette var en garantijobb.
6) Håndtering av tagging og hærverk m.m. Bakveggen på søppelbod er nå lakkert med en lakk som gjør at maling enklere kan vaskes bort.
7) Oppfølging av serviceavtaler
8) Befaring med takstmann - Her fant vi ingen avvik
9) Maling av rekkverk på terasser i 1. etg
10) Det er byttet pumpe og jordfeilbryter i sump i nedkjøring til garasje, flottør med varselskap og lys er montert høyere opp i sumpen, for å hindre at den ikke tar unna vannet ved mye nedbør.
11) Det er byttet slange på støvsuger i garsjen
12) Det er utfordringer med utelys i fellesområdet pga en jordfeil. Dette følges opp av styret i TRS og Installatøren er på saken.
13) Airon har gjennomført service, kontroll og filterbytte på ventilasjonsanlegget. Her dukket det opp en del avvik som er meldt videre til Backe. Kommer tilbake med mer informasjon så fort det foreligger.
14) Utarbeidet vedlikeholdstiltak i samråd med vaktmester
15) Vi har gått over til Norgespris
16) Det har vært/er flere tilfeller av sølvkre/skjeggkre, informert om at alle må sørge for å gjøre tiltak slik at dette ikke blir et problem i alle leiligheter.
17) Fredrikstad kommune har innført matavfall i vårt område og det er satt ut kurv og en rull poser til hver boenhet – ikke alle har tatt dette i bruk enda.
18) Opprydding i søppelbod og sykkelpark
19) Sendt ut og hengt opp ny informasjon vedr. sortering av avfall
20) Løpende kontroll og attestering av fakturaer

21) Oppdatere beboerlister samt skrive ut og montere nye navnelister ved ringeklokkene hver gang en ny beboer flytter inn, sende velkomstinformasjon, registrere de inn i garasjeportsystemet, sende ut informasjonsbrev ved behov.
22) Oppdatere informasjon på sameiets hjemmeside
23) Deltakelse i styremøter i Gamle Stadion Tingrettslige Sameie (TRS) som eier og vedlikeholder de felles parkarealene som ligger mellom de respektive sameiene på Gamle Stadion.
24) Arrangere/delta på sosiale treff, sommertreff, "Grill og spør" med Altibox og julegrantenning.
25) Løpende henvendelser og drift.

Vi har inntrykk av at beboerne trives godt og viser hensyn til hverandre. Ordensreglementet har til hensikt å sikre alles trivsel og ser ut til i stor grad å bli etterfulgt.

Vi har også inntrykk av at det meste teknisk sett fungert fint. Det må gjentas at tekniske avvik inne i de enkelte leilighetene og boder ikke angår Sameiet eller Styret. Slike avvik (innenfor reklamasjonsperioden på 5 år) må løses i dialog mellom Backe og den enkelte eier. Avvik håndteres best ved å melde disse inn i Backes avvikssystem (https://backeostfold.apexapp.io/ eller per mail til reklamasjonbo@backe.no) slik at de kan registreres og følges opp på en systematisk måte.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at reklamasjonsperioden på 5 år gjelder fra den enkelte leilighets opprinnelige overtakelsesdato.

Samarbeidet med utbygger og entreprenør (Backe) har fungert godt, og vi opplever at de er svært innstilte på å løse saker som meldes inn.

Samarbeidet med forretningsfører Solibo fungerer fortsatt utmerket. Her benyttes 24-Seven på regnskap og Solibo Home til administrasjon og kommunikasjon.

Samarbeidet med vaktmester JCB Hage & Grønt AS fungerer også godt. Det samme vaktmesterfirmaet benyttes også av de andre sameiene på Gamle Stadion, med unntak av ett.

Vi har løpende service- og tilsynsavtaler med Installatøren AS (el- og brann), Borge Rør AS (VVS og sprinkler), Viken Portservice AS (garasjeport), Anticimex (skadedyrkontroll), Schindler AS (heis), Elis (matter) og Certego (dører og dørautomatikk). Alle disse avtalene har blitt fulgt opp på god måte.

Saker under arbeid og planlegging:

Det er ingen vesentlige vedlikeholdsarbeider eller andre større prosjekter under planlegging.

Styret ønsker igjen å berømme beboer Fredrik Gundersen for hans frivillige innsats med kantklipping, planting, luking, løvblåsing, snømåking, smøring av låssylindre, rydding i søppelbod m.m.

Alt utfører han på eget initiativ og alltid med et smil.

Han tok også på seg lønnet malerjobb av rekkverk på terasser i 1. etg før sommeren.

Tusen takk for innsatsen!

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sameiet har ila året hatt en økonomi i tråd med det forventede budsjett. Budsjettet ble etablert basert på erfaringene fra tidligere driftsår, samt fra Solibos øvrige sameier.

Felleskostnadene ble økt med 5% fom 1.1.2026. årsaken er blant annet økte kommunale avgifter, strømkostnader og en generell prisjustering av de faste kostnadene sameiet har. I tillegg var det behov for å øke avsetningen til framtidig vedlikehold

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styret har sammen med Solibo utarbeidet og vedtatt et budsjett for 2026. Vi anser at økningen i felleskostnadene fom. januar 2026 synes å være tilstrekkelig og foreslår derfor ingen ytterligere økning i felleskostnadene inntil videre. Dersom det viser seg at utgiftene blir høyere enn forutsatt kan det bli nødvendig å øke fellesutgiftene ytterligere. Dette kan også gjøres midtveis i året, selv om vi håper å unngå det. Dette vil bli vurdert fortløpende.

Styreleder mottar et årlig honorar på kr. 60.000. Resten av styret har heller ikke i år mottatt eller foreslått noen honorering, annet enn en styremiddag. Fremtidige årsmøter står fritt til å endre denne praksisen dersom det ønskes.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

2 ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Sameiet Gamle Stadion K7/K8

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innbetaling sameiekostnader	2	2 141 292	1 946 820	2 141 454	2 248 357
Innbetaling P-avgift		51 600	51 600	51 600	51 600
Inntekter el-bil lading		37 626	31 535	20 000	20 000
Sum inntekter		**2 230 518**	**2 029 955**	**2 213 054**	**2 319 957**
Driftskostnader					
Lønn til ansatt inkl. f.penger	3	22 861	0	0	0
Styrehonorar	3	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	3	11 683	8 460	8 460	8 460
Fjernvarmekostnader		407 891	369 738	414 000	414 000
Vann- og avløp		343 614	328 237	369 888	387 630
Renovasjon		38 735	41 979	69 300	41 400
Strøm fellesarealer		71 456	38 948	25 875	67 500
Matteleie fellesarealer		23 575	22 453	22 500	22 500
Drift og vedlikehold		27 408	13 838	85 000	85 000
Drift- og vedlikehold P-anlegg		41 288	19 432	51 600	51 600
Tingsrettslig sameie / fellesområde		57 564	59 810	57 620	67 992
Serviceavgifter tekniske anlegg	4	250 285	144 757	65 000	148 000
Revisjonshonorar		11 714	11 103	11 715	12 102
Forretningsførerhonorar		82 383	79 597	82 386	86 176
Drift og vedlikehold heis		61 530	52 337	62 500	48 325
Vaktmester/ renhold		149 496	149 373	147 500	156 400
Drift og vedlikehold brannvern		34 746	51 354	48 128	48 130
TV-Avgift/Bredbånd		221 821	255 347	265 925	230 150
Andre Driftsutgifter	5	58 803	60 494	120 000	120 000
Forsikringspremie		142 464	127 121	131 652	156 750
Avsetning til vedlikehold		75 000	75 000	75 000	100 000
Sum driftskostnader		**2 194 317**	**1 969 378**	**2 174 047**	**2 312 113**
Driftsresultat		**36 201**	**60 577**	**39 007**	**7 844**
Finansinntekter		32 023	24 428	15 000	15 000
Resultat av finansposter		**32 023**	**24 428**	**15 000**	**15 000**
Årsresultat		**68 225**	**85 006**	**54 007**	**22 844**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	6,7	68 225	85 006		

Sameiet Gamle Stadion K7/K8
Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
P-plass i garasje		25 000	25 000
Sum anleggsmidler		**25 000**	**25 000**
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		109 694	54 550
Restanser sameiekostnader		13 750	0
Sum fordringer		**123 444**	**54 550**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		995 420	852 629
Sum bankinnskudd og kontanter		**995 420**	**852 629**
Sum eiendeler		**1 143 864**	**932 179**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	6,7	668 534	600 309
Sum opptjent egenkapital		**668 534**	**600 309**
Sum egenkapital		**668 534**	**600 309**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning til vedlikehold	6	285 000	210 000
Sum langsiktig gjeld		**285 000**	**210 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte sameiekostnader		9 775	19 996
Leverandørgjeld		176 351	42 262
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		3 263	
Annen kortsiktig gjeld		940	59 612
Sum kortsiktig gjeld		**190 330**	**121 870**
Sum gjeld		**475 330**	**331 870**
Sum egenkapital og gjeld		**1 143 864**	**932 179**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 26.februar 2026

Sameiet Gamle Stadion K7/K8

Noter

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde sameiekostnader	**2025**	**2024**
Innbetaling sameiekostnader	2 141 292	1 946 820
Innbetaling P-avgift	51 600	51 600
Sum innkrevde sameiekostnader	**2 192 892**	**1 998 420**

Note nr. 3 - Lønnskostnader, godtgjørelse m.v.	**2025**	**2024**
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	11 683	8 460
Lønn inkl. f.penger	22 861	0
Sum	**94 544**	**68 460**

Sameiet har ingen ansatte. Honorar er utbetalt til styrets medlemmer og lønn er utbetalt til en seksjonseier for utført div. malerarbeid.

Note nr. 4 - Serviceavgifter tekniske anlegg	**2025**
Serviceavtale år 2024 og år 2025 H-Fasader GlassTeam	21 400
Bytte av filter på ventilasjonsanlegg	40 700
Service og vedlikeholdsavtale VVS	7 071
Service og vedlikeholdsavtale - Certego	29 375
Service og vedlikeholdsavtale - Borge Rør	10 170
Standard rens og service ventilasjonsanlegg	117 639
Sjekket ogt byttet overvannspumpe - delt med K6	23 930
Sum serviceavgifter tekniske anlegg	**250 285**

Note nr. 5 - Andre driftsutgifter	**2025**
Leie lokale til årsmøte inkl. servering	3 650
Anticimex - Gnageravtale	3 379
Byttet systemsylinder i søppelbod	5 496
Montert elektronikk-kort dørautomatikk	5 625
Innkjøpt lyspærer, støvsugerslange, blomster, servering møte	13 768
Reparasjon av jordfeil	5 150
Brukerrettigheter 24SO etc. + kopi og porto	10 819
OCR-gebyr etc.	6 940
Bankgebyr etc.	3 976
Sum andre driftsutgifter	**58 803**

Note nr. 6 - Disponible midler	**2025**	**2024**
Disponible midler pr. 01.01.	785 309	625 304
Årets resultat	68 225	85 006
Avsetning fremtidig vedlikehold	75 000	75 000
Sum disponible midler pr. 31.12.	**928 534**	**785 309**
Øremerket til fremtidig vedlikehold er	285 000	210 000

Note nr. 7 - Egenkapital	**2025**	**2024**
Annen egenkapital 01.01.	600 309	515 304
Årets resultat	68 225	85 006
Sum egenkapital pr. 31.12.	**668 534**	**600 309**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Gamle Stadion K7/K8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gamle Stadion K7/K8 som viser et overskudd på kr 68 225. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 26.02.2026

som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 28. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.02.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås honorar til styrets leder for gjennomført styreperiode på kr. 60.000,- . I tillegg bevilges det styremiddag til avtroppende styre.

5 VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av 1 styremedlem

Liv Elisabeth Johansen stiller til gjenvalg som styremedlem for **2** år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer

Martin Gjølberg stiller til gjenvalg som varamedlem for **1** år
Robert Sjøborg stiller til gjenvalg som varamedlem for **1** år

NOTATER:

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

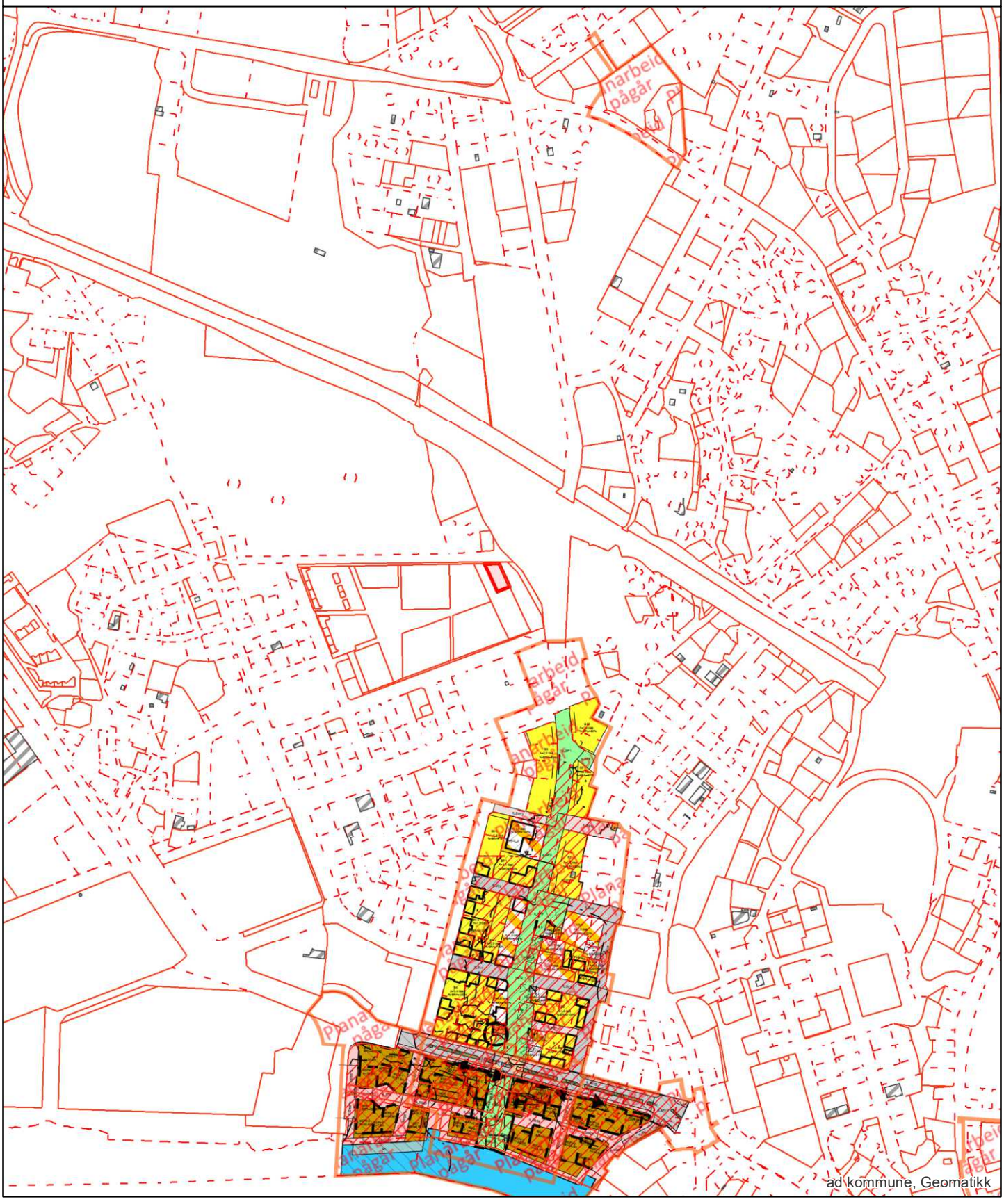
Adresse:
Gnr/Bnr: 210/1590/0/36

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-17

N

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

Planident: 1099
Plannavn: Veumbekken-Holmen


Planarbeid pågår
Planarbeid pågår
Planarbeid pågår

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 17.4.2026

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 210 / 1590 / 0 / 36

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

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 210/1590/0/36

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-17

N

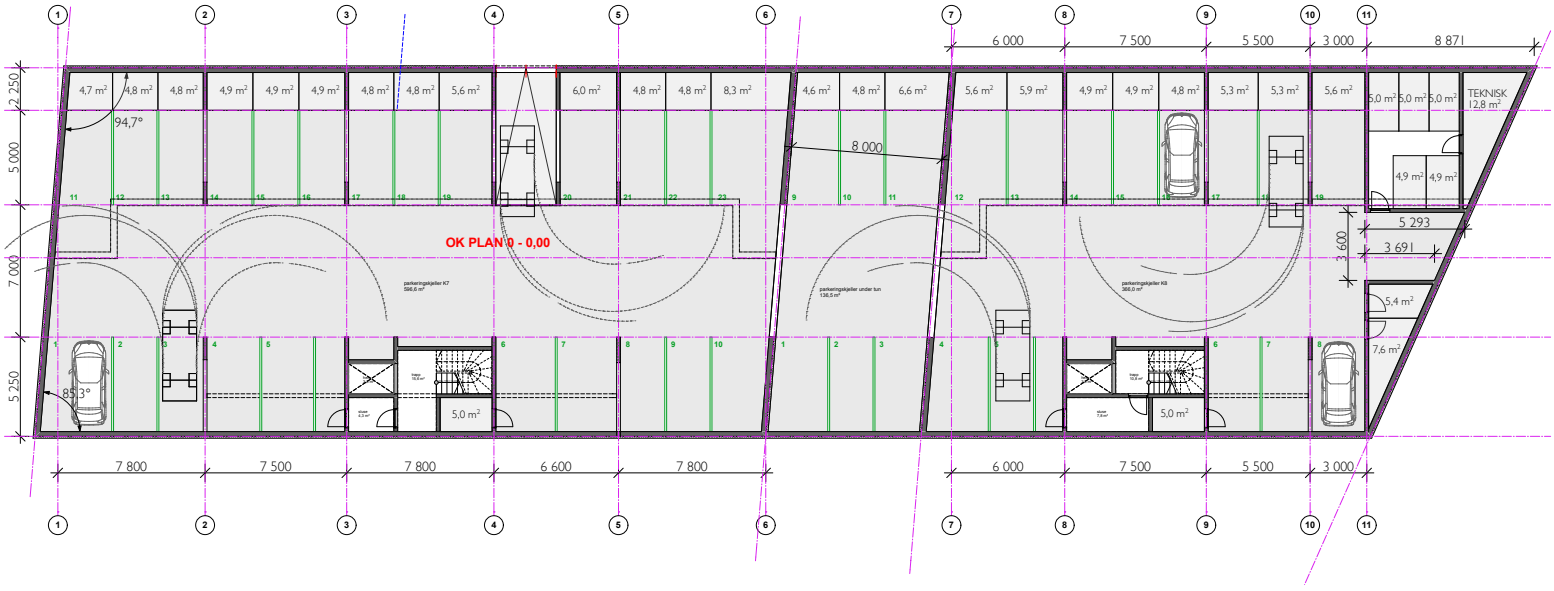
Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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



parkeringskjeller M200 A3 **E1**



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 210/1590/0/36

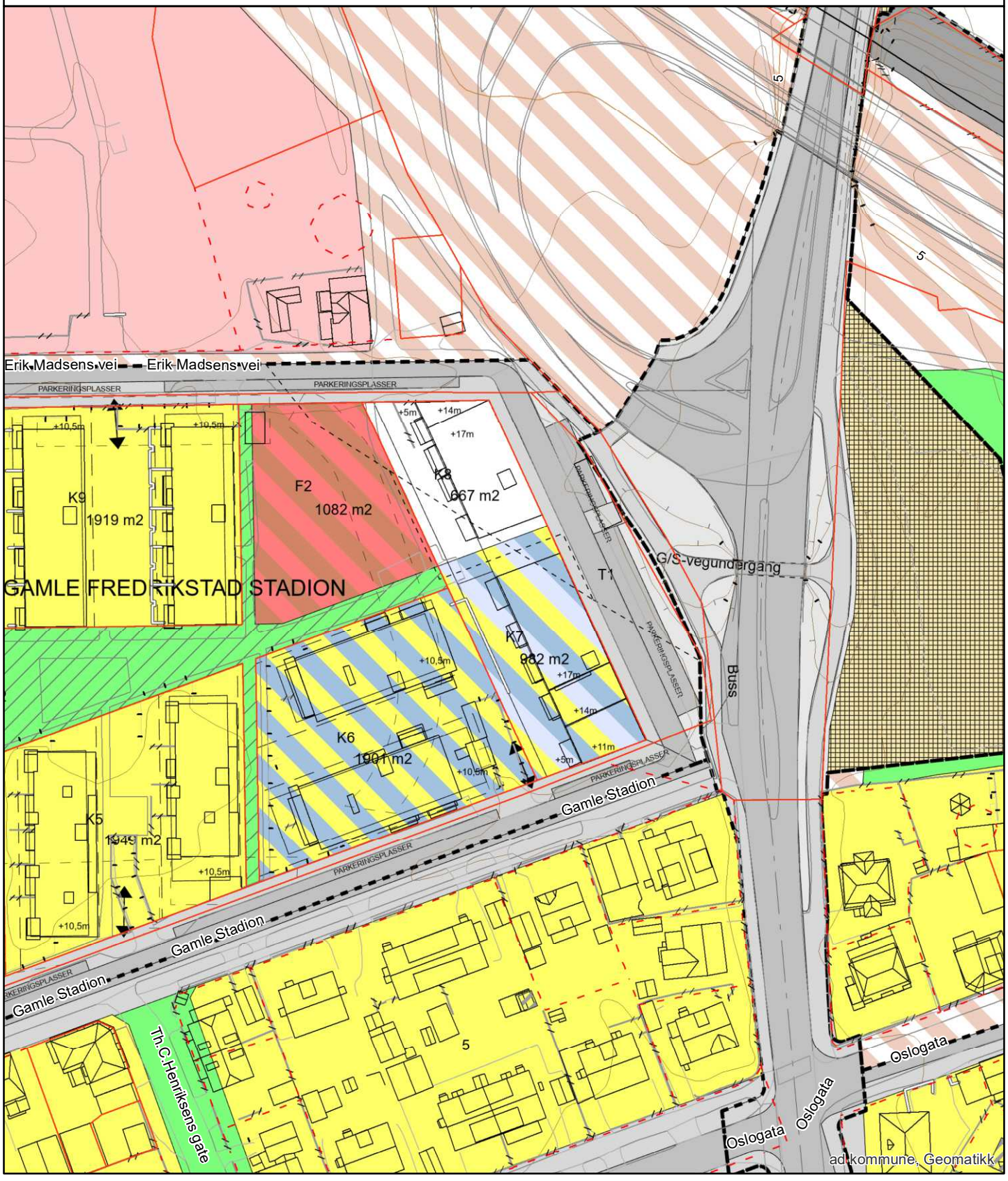
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-17

N

Planident: 598
Ikrafttredelsesdato: 6.5.2010
Plannavn: Gamle Fredrikstad Stadion

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

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



FORSLAG

TIL

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR "GAMLE FREDRIKSTAD STADION"

Planen er datert	22.11.2007
Bestemmelsene er datert	22.11.2007
Dato for siste revisjon av planen	26.02.2010
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	06.04.2010
Dato for Bystyrets vedtak:	06.05.2010

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 utarbeidet av div.A arkitekter, datert 22.11.2007, sist revidert 26.02.2010

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

- KVARTAL K1, K2, K3, K4, K5, K9 og K10; område for bolig
- KVARTAL K6; kombinert formål; område for bolig / kontor
- KVARTAL K7; kombinert formål; område for bolig / forretning / kontor
- KVARTAL K8; kombinert formål; område for bolig / forretning / kontor / almennyttig / offentlig formål / barnehage
- FELT F1; Felles grøntanlegg for K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10
- FELT F2; område for almennyttig / offentlig formål / barnehage (uteareal)
- FELT F3: Felles avkjørsel K1, K2
- FELT T1; Offentlig trafikkområde, kjøreveg med gateparkering og fortau

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1-1 Vegtrafikkstøy

Støynivå innendørs og utendørs skal ikke overskride verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv som gjelder på søknadstidspunktet.
Støyberegninger samt plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93. Alle støybeskyttelsestiltak skal være etablert før brukstillatelse gis. Støy fra anleggstrafikk utover verdiene i Miljøverndepartementets gjeldende rundskriv, aksepteres i anleggsperioden selv om ett eller flere kvartal er ferdigstilt.

3.1-2 Anleggsarbeid, anleggstrafikk

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal det foreligge en godkjent plan for anleggsarbeid, anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal det vises hvordan sikkerhet generelt og trafikksikkerhet for myke trafikanter spesielt, særlig hensyn til sikker skoleveg, er ivaretatt og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

3.1-3 Kulturminner

Dersom det under anleggsperioden treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, § 8.

3.1-4 Utbyggingsavtale
Før igangsettingstillatelse gis, skal det inngås en utbyggingsavtale med kommunen, som omfatter utbygging av kommunalteknisk infrastruktur; bla. nødvendig omlegging/utvidelse av overvannskulvert for Veumbekken, opparbeidelse av gateparkering og fortau etc., innenfor planområdet etter nærmere avtale. Det skal bygges i henhold til kommunens VA.norm. Utbyggingsavtale skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

3.1-5 Overvann
Det skal utarbeides en plan for håndtering av overvann. En slik plan skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

3.1-6 Fjernvarme
Reguleringsområdet ligger innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme. Bebyggelsen skal derfor tilknyttes fjernvarme.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Fellesbestemmelser

4.1-1 Utomhusplan
Uteoppholdsarealene skal dels være private uteareal i form av en hageflekk og / eller stor balkong, og dels felles gatetun. I tillegg har hvert kvartal tilgang til felles grøntområde.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det aktuelle kvartalet i målestokk 1:200. Planen skal vise bebyggelsens plassering og utforming, nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, dimensjonering og plassering av felles og privat oppholdsareal, uterom og lekeplasser, plassering av møblering, avfallsdunker og beplantning, overvannshåndtering og materialbruk.

Det skal utarbeides et helhetlig program for materialbruk, farger og håndtering av gjerder, skilting, postkasser og utebelysning i området.

4.1-2 Samtidig ferdigstillelse av uteareal
Utearealene skal være ferdig opparbeidet kvartalsvis i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for siste bolig gis. Dog må årstiden hensyntas ved ferdigstillelse.

4.1-3 Parkeringsdekning

Parkeringsdekningen skal være:

For bil:
- boenhet under 40m2: 0,5 p.plasser
- boenhet 40-80m2: 1,0 p.plasser
- boenhet over 80m2: 1,5 p.plasser
- forretning: 30 p.plasser pr. 1000m2 bruksareal (BRA) på gatenivå
- kontor: 15 p.plasser pr. 1000m2 bruksareal (BRA)

I hvert kvartal skal minst 1 av p.plassene dimensjoneres for handicappede (HC-plasser), og være hensiktsmessig plassert.

For sykkel:
- boenhet under 40m2: 2 sykler
- boenhet 40-80m2: 3 sykler
- boenhet over 80m2: 4 sykler
- kontor / forretning 30 sykler pr.1000kvm BRA

Parkering/ garasjering løses i garasjer i første etasje i hvert byhus og plass foran garasjen for en evt. bil nr.2. Unntatt er byhus i kvartal K6. De deler parkeringsanlegg under bakken i kvartal K6 og K7 med leilighetsbygg i kvartal K7 og K8. I tillegg kommer kantparkering (gjesteparkering) i offentlig trafikkområde og evt. noen ekstra gjesteparkeringsplasser i enkelte kvartaler;
Disse plassene får en bevisst landskapsmessig behandling med hensyn til trær, kantsten, belegg, etc.

4.1-4 Parkeringsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende utbyggingskvartal som redegjør for antall boliger, og utbyggingsareal for andre utbyggingsformål, samt antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg, angivelse av besøksplasser og lokalisering av parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

4.1-5 Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal være helhetlig i form, uttrykk og materialbruk innenfor hele planområdet. Balkonger skal bevisst formes som en del av bygningene. Det tillates bare mindre tekniske rom/ installasjoner på taket. Evt. mindre tekniske installasjoner på taket skal formes som en del av det arkitektoniske uttrykket forøvrig, både i valg av materialer og volumoppbygging.

4.1-6 Boligkvalitet - uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealene skal være helhetlig i form, uttrykk og materialbruk innenfor hele planområdet.
Hele det felles uterealet, både gatetun med hardt belegg og andre uteoppholdssoner regnes som brukbart uteareal for kvartalets beboere, og hele dette arealet medtas som grunnlag for beregning av uteareal pr. boenhet.
Hvert byhus får et lite, privat uteareal i form av en hageflekk og/eller stor balkong og/eller takterrasse.
Balkonger eller terrasser som privat uteareal skal finnes for alle 3roms boenheter eller mer. For 1-2 roms boenheter kan privat uteareal erstattes av tilsvarende tilrettelagt, felles uteareal.

Krav til uteoppholdsareal;
For hver boenhet skal det være min. 25m2 brutto uteoppholdsareal. Brutto uteoppholdsareal inkluderer summen av privat balkong, terrasse/ hage og andel brutto fellesareal.

4.1-7 Boligkvalitet - lekeareal;
I hvert gatetun skal det som del av felles uteareal tilrettelegges for lek for barn i alle aldre. Utforming av lekeareal skal fremgå av utomhusplan som del av søknad om tillatelse til byggetiltak. Med lekeareal menes areal som egner seg til varierte aktiviteter for barn i alle aldre.

4.1-8 Boligkvalitet – universell utforming
Det skal tas hensyn til universell utforming med utgangspunkt i temaveiledningen ISSN 0802-9598; Bygg for alle, utgitt av Husbanken / Statens Bygningstekniske etat HO-3/2004 samt Miljøverndepartements veileder Universell utforming og Planlegging etter Plan- og bygningsloven (plandelen). Boligenheter på ett plan skal være tilgjengelige for alle brukergrupper; besøksstandard. Min. 5% av alle boligene innenfor planområdet skal ha livsløpsstandard.

4.1-9 Byggegrenser
Der hvor det i reguleringsplanen ikke er vist byggegrenser med eget symbol, er disse sammenfallende med formålsgrensen.

4.2 FELT K1, K2, K3, K4, K5, K9 og K10; område for bolig

4.2-1 Arealbruk
Kvartalene skal benyttes til bolig med tilhørende felles og privat uteareal.

4.2-2 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Balkonger kan krage inntil 2m utover byggegrensene. Slik utkraging av balkonger tillates nedad til og med 2 etasje. Det tillates ikke søyler eller andre bærende elementer utover byggegrensene.

4.2-3 Grad av utnytting

Grad av utnytting i hvert enkelt kvartal skal ikke overskride m2 BYA i hht. TEK § 3-5.:

K1: BYA = 920m2;
K2: BYA = 695m2;
K3: BYA = 400m2;
K4: BYA = 400m2;
K5: BYA = 805m2;
K9: BYA = 920m2;
K10: BYA = 345m2;

Sykkelboder og søppelboder skal ikke medregnes i m2 BYA.

4.2-4 Bebyggelsens høyde

Maks. bygningshøyde (høyde over planert terreng) skal være som angitt på plankart.
Det tillates mindre tekniske rom/installasjoner og takterrasser på tak over maksimalt tillatte høyde.

4.3 KVARTAL K6; Kombinert formål boliger / kontor

4.3-1 Arealbruk

Kvartalet skal benyttes til kombinert formål boliger, kontor med tilhørende felles og privat uteareal.
Det kan innredes inntil 55m2 BRA kontorareal i hvert byhus.

4.3-2 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Byggegrense for parkeringskjeller under K6 er formålsgrense for K6. Balkonger kan krage inntil 2m utover byggegrensene. Slik utkraging av balkonger tillates nedad til og med 2 etasje. Det tillates ikke søyler eller andre bærende elementer utover byggegrensene.

4.3-3 Grad av utnytting

Grad av utnytting i kvartal K6 skal ikke overskride m2 BYA i hht. TEK § 3-5.:

K6: BYA = 800m2;

Parkeringskjeller, sykkelboder og søppelboder skal ikke medregnes i m2 BYA/BRA.

4.3-4 Bebyggelsens høyde

Maks. bygningshøyde (høyde over planert terreng) skal være som angitt på plankart.
Det tillates mindre tekniske rom/installasjoner og takterrasser på tak over maksimalt tillatte høyde.

4.4 KVARTAL K7; Kombinert formål boliger / forretning / kontor

4.4-1 Arealbruk

Kvartalet skal benyttes til kombinert formål boliger, forretning, kontor med tilhørende felles og privat uteareal.
Forretning/kontorareal kan bare innredes i første etasje oppad begrenset til 900m2.

4.4-2 Boligstørrelser
Kvartalet K7 skal ha variasjon i boligstørrelser.

4.4-3 Plassering av bebyggelsen
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Byggegrense for parkeringskjeller under K7 er formålsgrense for K7. Balkonger kan krage inntil 2m utover byggegrensene. Slik utkraging av balkonger tillates nedad til og med 2 etasje. Det tillates ikke søyler eller andre bærende elementer utover byggegrensene.

4.4-4 Grad av utnytting
Grad av utnytting i hvert enkelt kvartal skal ikke overskride m2 BYA i hht. TEK § 3-5.:

K7: BYA i etasje (regulert til forretning/kontor) = 800m2
For alle etasjer over 1.etasje skal fasaden mot vest trekkes tilbake 7m. Det kan dog tillates utkraginger /fremspring utover arealet i 1.etasje også i denne delen av bygningskroppen, for balkonger og/eller karnapper.

Parkeringskjeller, sykkelboder og søppelboder skal ikke medregnes i m2 BYA/BRA.

4.4-5 Bebyggelsens høyde
Maks. bygningshøyde (høyde over planert terreng) skal være som angitt på plankart.
Bygningskroppen i K7 skal avtrappes ned mot Stadiongata fra 5 til 4, til 3 etasjer ifølge illustrasjonssnitt og reguleringskart.
Det tillates mindre tekniske rom/installasjoner og takterrasser på tak over maksimalt tillatte høyde.

4.5 Kvartal K8 og Felt F2 ; Kombinert formål boliger / forretning / kontor / almennyttig / offentlig formål/ barnehage

4.5-1 Arealbruk
Kvartal K8 kan benyttes til kombinert formål boliger, forretning, kontor, allmennyttig, offentlig, barnehage.
I bebyggelsens 1.etasje og 2.etasje kan det etableres en barnehage.
Forretning/kontorareal kan bare innredes i første etasje, oppad begrenset til 600m2.

Felt F2 skal benyttes til barnehagens uteareal hvis det etableres barnehage i 1.etasje og evnt. 2.etasje. Hvis det ikke etableres barnehage i K8, skal F2 benyttes til fellesområde for boligene.
Utearealet skal utformes med tanke på universell utforming.

4.5-2 Plassering av bebyggelsen
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Balkonger kan krage inntil 2m utover byggegrensene. Slik utkraging av balkonger tillates nedad til og med 2 etasje. Det tillates ikke søyler eller andre bærende elementer utover byggegrensene.

4.5-3 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overskride m2 BYA i hht. TEK § 3-5.:

K8: BYA i 1.etasje (regulert til forretning/kontor/almennyttig/offentlig formål/barnehage) = 600m2;
For alle etasjer over 1.etasje skal fasaden mot vest trekkes tilbake 7m. Det kan dog tillates utkraginger /fremspring utover arealet i 1.etasje også i denne delen av bygningskroppen, for balkonger og/eller karnapper.

Sykkelboder og søppelboder skal ikke medregnes i m2 BYA/BRA.

4.5-4 Bebyggelsens høyde
Maks. bygningshøyde (høyde over planert terreng) skal være som angitt på plankart.

Bygningskroppen i K8 skal avtrappes ned mot Erik Madsens gate fra 5 til 4 etasjer ifølge illustrasjonssnitt og reguleringskart.
Det tillates mindre tekniske rom/installasjoner og takterrasser på tak over maksimalt tillatte høyde.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (T1)

5.1 Kjøreveger , kantparkering og fortau

Offentlige veger skal opparbeides som vist på plankartet. Langs offentlige veger skal det innpasses fortau og kantparkering som vist på plankartet. Det skal plantes gatetrær. Det tillates ikke avfallsdunker på gateplan.

5.2 Opparbeidelsesplan for veien øst for K7/ K8

Med søknad om rammetillatelse for K7 og K8 skal det vedlegges detaljert og høydesatt plan for offentlige vei. Planen skal vise utforming, materialbruk og beplantning,

5.3 Ferdigstilling av offentlige trafikkarealer

Opparbeidelsesplanen skal være godkjent av Fredrikstad kommune før rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet gis. Nødvendig trafikkareal for å sikre farefri adkomst til hvert kvartal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Alle trafikkarealer og tiltak innenfor planområdet skal være helt ferdig opparbeidet før brukstillatelse for siste kvartal gis. Rekkefølgen for ferdigstillelse av offentlige trafikkarealer skal på en logisk måte følge den kvartalsvise ferdigstillelsen.

§ 6 FELLESOMRÅDER

6.1 Fellesområde (F1)

Det skal etableres et fellesområde for alle kvartaler, tilgjengelig for alle beboere innenfor planområdet. Utearealet skal utformes med tanke på ulike brukere i alle aldre, og ta hensyn til universell utforming. Fellesområdet skal ferdigstilles senest samtidig med ferdigstillelse av det siste kvartal.

6.2 Felles avkjørsel (F3)

Det skal etableres en felles avkjørsel for område K2. Avkjørselen kan også benyttes av K1.

6.3 Utomhusplan

Med søknad om rammetillatelse for første kvartal skal det vedlegges utomhusplan for fellesområdet F1.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/1590/0/36

Eierrepresentant: Emberland Stian

Regningsmottaker: Emberland Stian

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1590	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	36				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300761934	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		66,9

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
EMBERLAND STIAN	Hestehovveien 112	1890 RAKKESTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	2 212 300,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 7 079,00

kr 7 079,00

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET GAMLE STADION K7/K8

Møtedato:	onsdag, 8. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Solibo`s lokaler – Utsikten – 5. etg.

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Linda Landgraff foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Knut Grindal foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Terje Johannessen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

12 seksjonseiere

0 fullmakt(er)

Totalt 12 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat pr. 31.12.2025 på kr. 68.225,,- overføres annen egenkapital.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styrets leder på kr 60.000,- for den gjennomførte styreperioden. I tillegg ble styret bevilget en styremiddag.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 1 styremedlem

Liv Elisabeth Johansen ble valgt som styremedlem for 2 år

5.2. Valg av 2 varamedlemmer

Martin Gjølberg ble valgt som varamedlem for 1 år

Robert Sjøborg ble valgt som varamedlem for 1 år

Vedtak: godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Bente Gjølberg	På valg: 2027
Styremedlem:	Knut Grindal	På valg: 2027
Styremedlem:	Liv Elisabeth Johansen	På valg: 2028
Varamedlem:	Martin Gjølberg	På valg: 2027
Varamedlem:	Robert Sjøborg	På valg: 2027

Protokollen ble deretter signert.

Møteleder: Linda Landgraff / sign

Protokollvitne: Terje Johannessen /sign

Protokollfører: Knut Grindal / sign

VEDTEKTER FOR SAMEIET GAMLE STADION K7/K8

Vedtatt i tilknytning til stiftelsen av sameiet, 15.02.2021.

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 210 bnr 1590 i Fredrikstad med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (felles garasjekjeller).

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 25 tredje ledd.

§ 5. PARKERINGSKJELLER

Sameierne har rett til parkering og bodplass i parkeringskjelleren.

Parkeringskjelleren er organisert som en næringsseksjon som eies i sameie mellom sameierne. Næringsseksjonen består av 44 parkeringsplasser og 33 boder (ytterligere 6 ekstra boder i parkeringskjelleren til K6, avsatt til K7/K8, til sammen 1 bod til hver seksjon). Næringsseksjonen betjener også fellesfunksjoner for sameiet som administreres av sameiet ved styret på vanlig måte.

Eiendommen er delt i like mange andeler som det er parkeringsplasser (44/44).

Til hver eierandel (1/44) er det knyttet enerett til bruk av parkeringsplass som angitt i vedlagte plantegning. Hver sameier tilskjøtes sin ideelle andel av parkeringsseksjonen.

Eierandel i parkeringssameie kan ikke overdras uten sammen med overdragelse av seksjonen som andelen i parkeringskjelleren er tilknyttet. Eventuelle ledige parkeringsplasser som utbygger sitter igjen med etter salg av leilighetene, kan fritt overdras fra utbygger til sameiere i sameiet, eller til sameiere i nabosameiene på område Gamle Stadion.

Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til eiere, eller brukere av seksjonene i sameiet.

Styret står fritt til å omdisponere parkeringsplasser, for å ivareta at sameiere med behov for HC-plass sikres dette så langt antall plasser rekker.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, levegger og beplantning, endring av utvendige farger og fasader, innvendige og utvendige fellesrom mv, skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av årsmøtet. Opplistingen er ikke uttømmende. Bestemmelsen er ment å sikre sameiets behov for å ivareta et samlet uttrykk for eiendommen som sådan.

§ 7. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Takterrasser/balkonger som hører til den enkelte seksjon (innvendige overflater og sluk) omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, innvendige og utvendige fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også vinduer og dører, er sameiets ansvar. Dører i bruksenheten, og innvendig vedlikehold av vinduer er den enkelte sameiers ansvar.

§ 8. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold av tomteområdet, utvendig vedlikehold og vedlikehold av innvendige fellesarealer og heis, herunder avsetning til fremtidig vedlikehold, forsikringspremie på bygningsmassen, samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Utgifter til TV og data, forretningsfører, regnskap og revisor betales med like deler per seksjon.

Kommunale utgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Fredrikstad kommune. I den grad kommunale utgifter, herunder også fjernvarme faktureres sameiet, fordeles kostnaden etter eierbrøken.

Parkeringsseksjonen er delt i 44 ideelle eierandeler. Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsseksjonen (snr 40) fordeles i henhold til eierandeler til denne.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. REGISTRERING AV SAMEIERNE
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 11. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 medlemmer. Styrets leder velges av årsmøtet. Årsmøte kan bestemme om det også skal velges en vara.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12. ÅRSMØTE
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har mist en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

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

Årsmøte skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

På årsmøte regnes stemmegivning per seksjon.

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av årsmøte med alminnelig flertall.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

* * *

Sameiet Gamle Stadion 7-8

v/ FRAM Forvaltning AS, Jens Wilhelmsens Gate 3, 1671 Kråkerøy



Til sameierne i Sameiet Gamle Stadion 7-8,

Informasjon om solskjerming

Undertegnede er styreleder i Sameiet Gamle Stadion 6 («naboen») og i sameiet Gamle Stadion TRS (som omfatter alle fellesarealene mellom sameiene). Jeg har blitt bedt om å bistå med litt informasjon i perioden frem til Sameiet Gamle Stadion 7-8 får etablert sitt eget styre.

Det vil etter hvert bli behov for å koordinere sameiene på flere områder (HMS, ordensregler, brannvarslingsrutiner, garasje, serviceavtaler, osv.).

I første omgang er det kommet spørsmål om solskjerming.

I tidligere byggetrinn har vi innhentet anbud og inngått avtale med Markisemannen. Prisene vi får er egne prosjektpriser som tilsvarer ca. 40-45% rabatt ift. vanlige prislister.

Det er etablert følgende standard for enhetlig farge og utforming:

Screen-gardiner:
Zipscreen, med rett kassett (Type «Premium»)
Farge RAL 7016 på kassett
Farge duk 118 118 3% sort

Terrassemarkise:
Grå ramme RAL 9006
Dukfarge 407/79

Innvendig er det opp til hver enkelt, men det er kanskje vanligst med ulike plisségardiner eller lamellgardiner, og helst da i lystett utførelse på soverom.

Markisemannens lokale representant kan bistå med ytterligere råd. Sameierne bes kontakte ham direkte (Ketil Hermansen, mobil 915 84 040, mail: ketil@markisemannen.no) for å avtale befaring/oppmåling/bestilling. Hver enkelt sameier betaler selv direkte for sin egen bestilling.

Markisemannen kan også formidle kontakt med et elektrikerfirma for elektrisk tilkobling etter at Markisemannen har installert selve solskjermingen.

Det er dog en utfordring at endel vinduer ligger slik til (dvs. på utsiden av terrasser) at det kreves enten stillase eller lift for monteringen. Her bør sameiet etter hvert besørge en koordinert bestilling og montering slik at kostnaden for hver enkelt sameier blir lavest mulig.

Vi ber derfor sameierne om å avvente bestilling av utvendig solskjerming på disse vinduene inntil sameie-styret har blitt etablert. Dette vil skje straks etter sommeren.

Med vennlig hilsen,

På vegne av
interim-styret i Sameiet Gamle Stadion 7-8

Robert Sjøborg
Mail: robert.sjoborg@gmail.com
Mobil: 90668296

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:
Erik Madsens vei 56, 1610 Fredrikstad
Gnr. 210, Bnr. 1590, Snr. 36, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260111

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Caroline Skjerden Meyer

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 69 206

E-post: caroline.skjerden.meyer@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.
