PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

STENHAMMERVEIEN 3 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

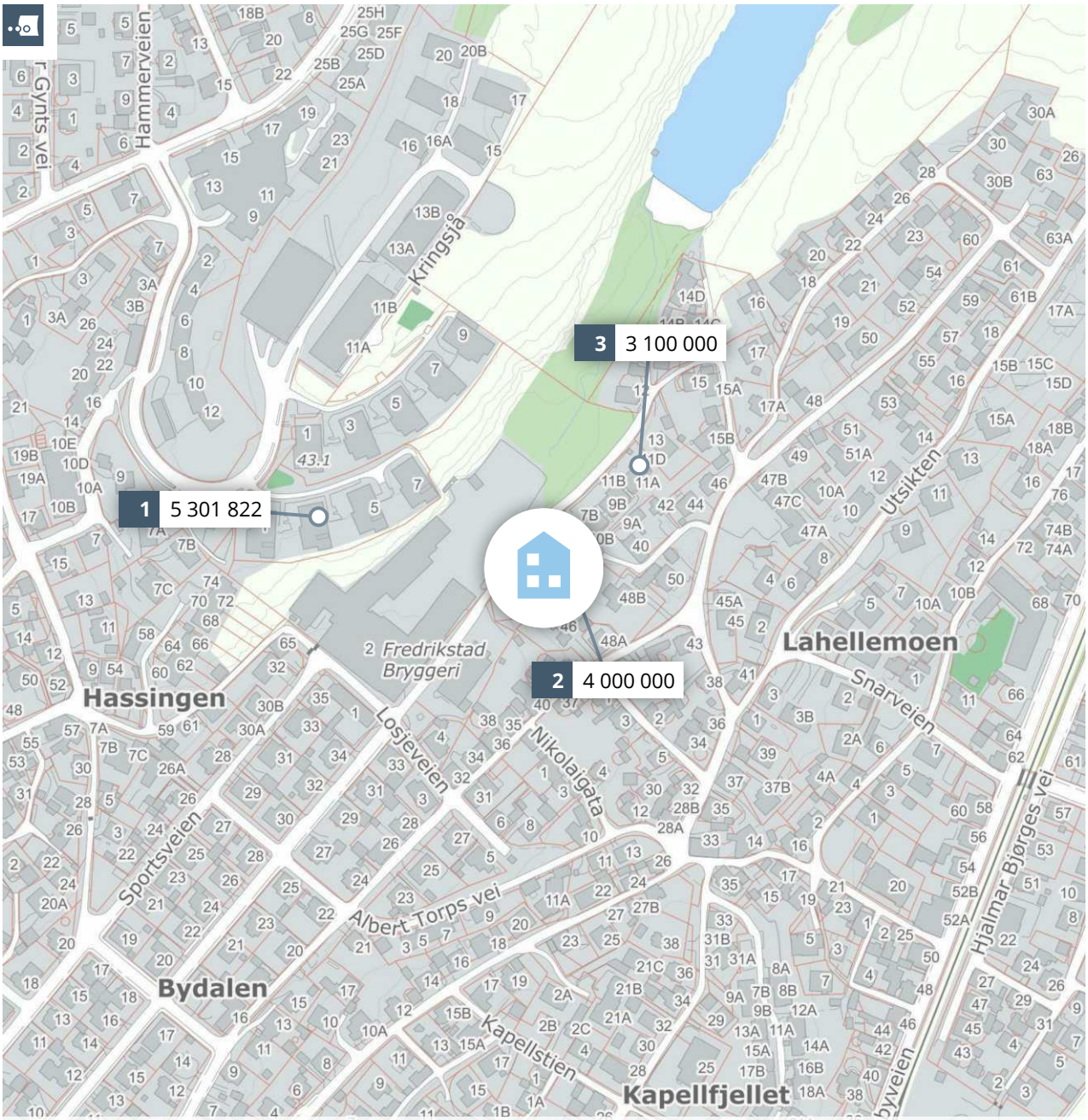
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STENHAMMERVEIEN 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 18.05.2026

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

Stenhammerveien 3 B, 1604 FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 208 BNR 1689 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS LAHELLEMOEN

Verdivurdert til

3 700 000

-	3 700 000	55 224
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	2 400
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 C.J.Kiønigs vei 3 87 m² 2015 1. etg 2 sov	02.06.2025	5 350 000	**5 300 000**	1 822	5 301 822	**60 940**
2 Stenhammerveien 5 C 76 m² 2017 2. etg 3 sov	15.10.2024	4 000 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**52 632**
3 Stenhammerveien 11 D 55 m² 2015 2. etg 1 sov	04.12.2024	3 100 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**56 364**

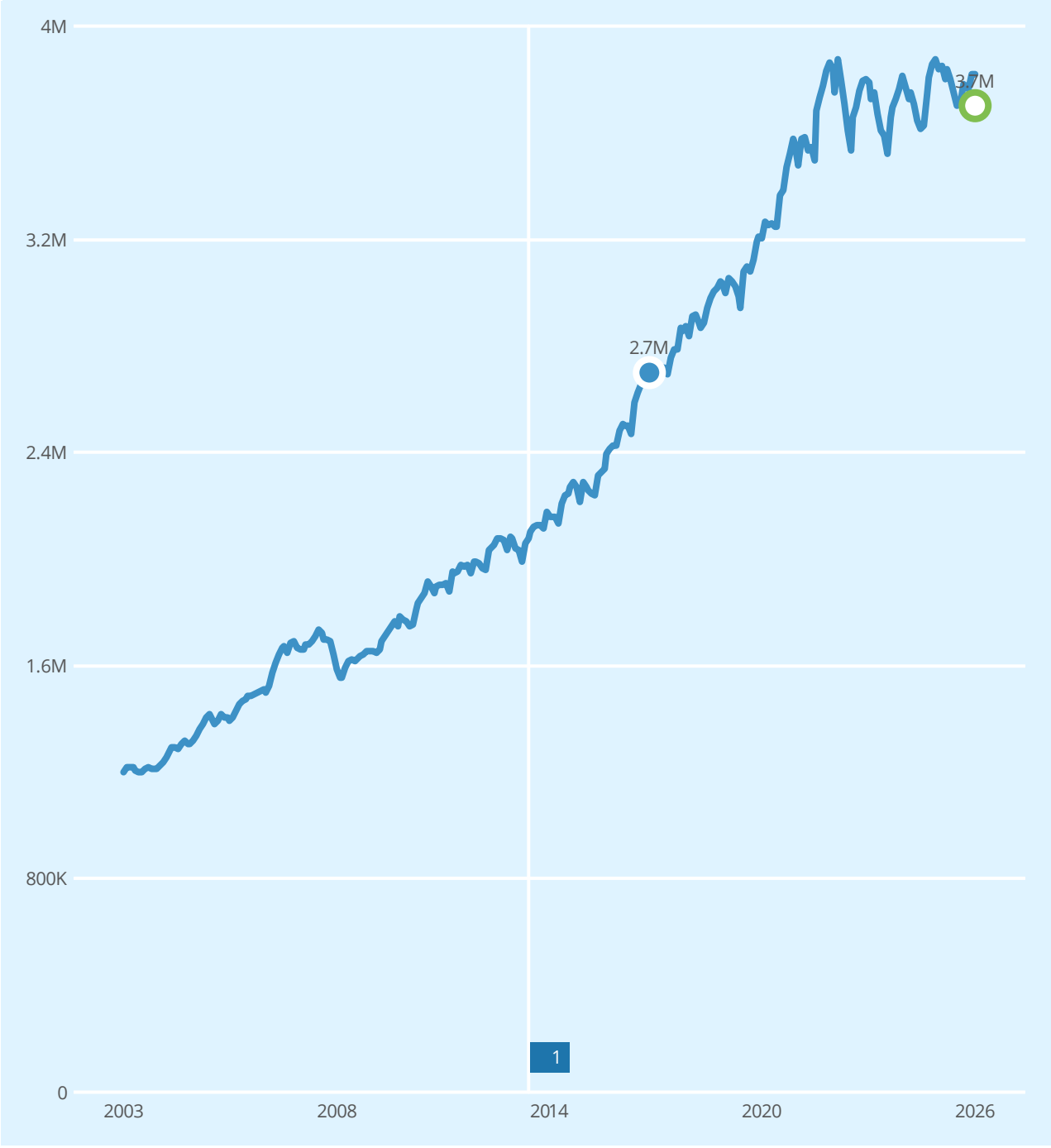
Fin leilighet med to soverom og vestvendt balkong med gode solforhold. Parkering i garasje med tilhørende bod. Beliggende sentralt til med nærhet til flotte turmuligheter, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

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



1

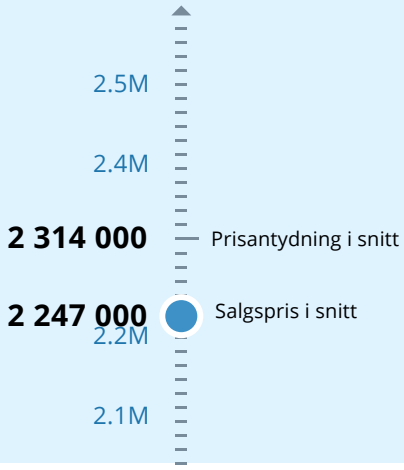
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.06.2017		01.06.2017	-	2 698 000	-	2 698 000

Leiligheter til salgs i LAHELLEMOEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i LAHELLEMOEN grunnkrets siste 12 mnd

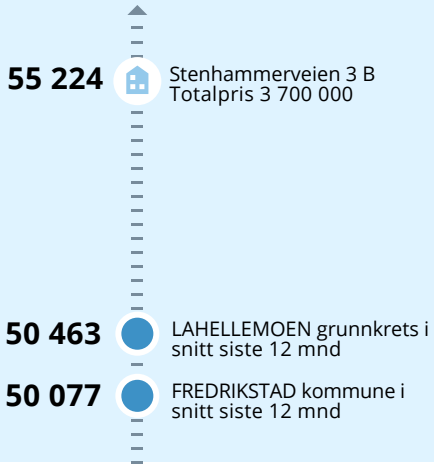
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
73
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet

Stenhammerveien 3 B , 1604 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 208, bnr. 1689, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3156 **Eiendomsverdi ref nr:** KH2003

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etg beliggende i bolig blokk . Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjekjeller.
Det medfølger også en kjellerbod på ca 7m2.

Boligen varmes opp med panelovner, gasspeis og varmekabel.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet.
Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

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

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

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

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 7m2.
Rekkverk i stål / aluminium og glass. Terrassebord på gulv.
Et terrassebord har vridd seg.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er preget av parkett og fliser.
Vegger er preget av malte plater og fliser.
Himling er med malte flater.

Noe bruksslitasje med stedvise merker.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Innvendige fyllingsdører.
Noe bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra soverom.

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

Treverk skal ha 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 med glatte fronter. Laminat benkeplate med dobbel nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Fliser på vegg. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekasjestopper. Kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.

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

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Eier opplyser at fliter er byttet i 2026.
40amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Det er opplegg for gass til bruk på balkong og gassovn. Gass kommer fra felles anlegg. Dette er ikke kontrolert.
Service anbefales.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

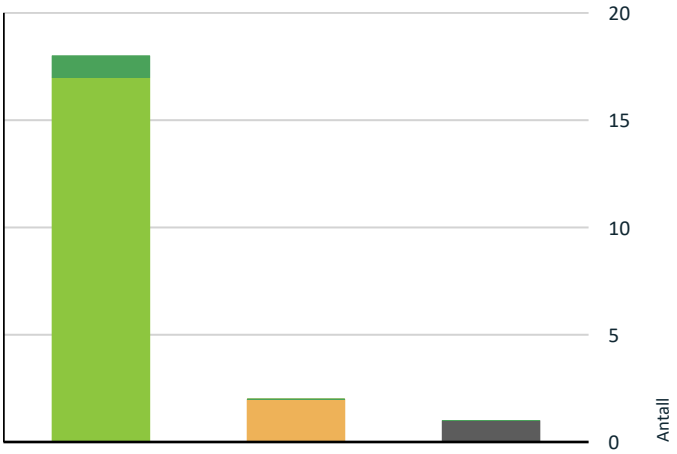
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 7m2.
Rekkverk i stål / aluminium og glass. Terrassebord på gulv.
Et terrassebord har vridd seg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er preget av parkett og fliser.

Vurdering av avvik:

• Noe bruksslitasje med stedvise merker. Fuktmerke i parkett der tidligere kjøleskap har stått.

Konsekvens/tiltak

• Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er preget av malte plater og fliser.
Himling er med malte flater.

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.
Noe bruksslitasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Noe svertesopp i fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Terskel til dusjnisje vil hindre vann i og renne fra deler av gulvet og til sluk.

• Hvis man fjerner terskel til dusjnisje vil det ble avrenning for hele rommet til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

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

Treverk skal ha 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

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med dobbel nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Fliser på vegg. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekasjestopper. Kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Eier opplyser at fliter er byttet i 2026.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

40amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

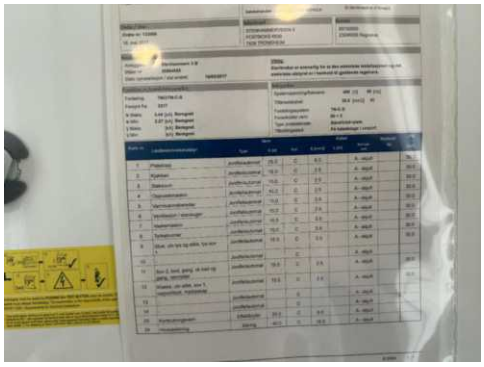
Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• 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.





TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for gass til bruk på balkong og gassovn. Gass kommer fra felles anlegg. Dette er ikke kontrolert.
Service anbefales.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• 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.

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

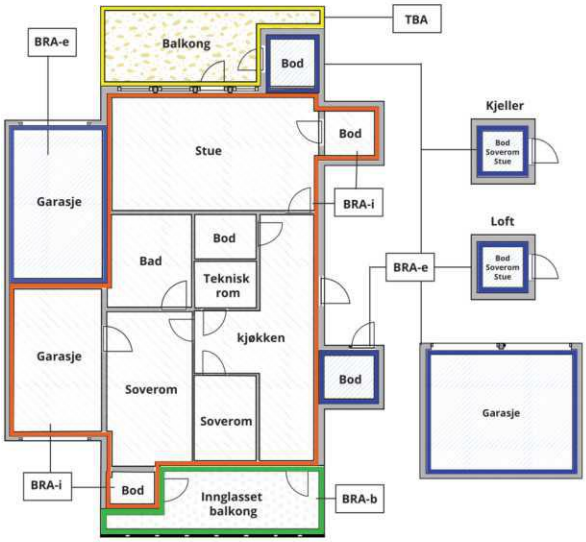
Hva er måleverdig areal?

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)**
1.Etasje	67			67	7
Underetasje		7		7	
SUM	**67**	**7**			**7**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, soverom, bad, soverom 2, kjøkken, stue, teknisk rom		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
04.8.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3107 FREDRIKSTAD	208	1689		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stenhammerveien 3 B

Hjemmelshaver
Norli Petter

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

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. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring. 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

Bygningen antas fundamentert med støpt bankett og såle til komprimerte / faste masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, pulttak takform, tekket med papp / folie. Vinduer med 3-lags energiglass, prod. 2016. Glatt entrédør. Balkongdør med 3-lags energiglass, prod. 2016. Balkong på ca. 8 m², i stålkonstruksjoner , med rekkverk av stål- / aluminium og glassfelt. Terrassebord av tre.

Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, type pulttak, tekket med takpapp. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016. Ytterdør med glassfelt. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2016. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260142
Addresse	Stenhammerveien 3 B		
Postnr.	1604	Sted	FREDRIKSTAD
Selgers navn	Petter Norli		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Jonas, Faglært.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Må sjekke

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alt i skjønneste orden, se kontraktsperm.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Ifølge de (få) leietakerne som har bodd der er det et stille område, med hyggelige naboer, og leiligheten fungerer utmerket.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.08.2026

Signert av *Petter Norli*

Initialer selger:
P N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Stenhammerveien 3B

Nabolaget Bydalen/Lahellemoen - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	22 min 1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 0.9 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	12 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lahelle Linje 110, 120	7 min 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 0.7 km
Kiæråsen barnehage (0-5 år) 62 barn	8 min 0.7 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	21 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Joker Lislebyveien	7 min
Rema 1000 Hassingveien	11 min

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
Vitusapotek Hassingen	12 min
Væstertorvet Vinmonopol	21 min

SPORT

Glemmen videregående	12 min
Lundheim balløkke	12 min
Centrum Helsestudio	11 min
Family Sports Club Fredrikstad	12 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



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

enova

Energiattest



Adresse	
Stenhammerveien 3B, 1604 FREDRIKSTAD	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332825**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300009820**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **1689**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
121,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
120,42 kWh/m²	**8 068 kWh**



Stenhammerveien 3B, 1604 FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. juni 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1689 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 4
Adresse: Stenhammerveien 3B, 1604 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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 208/1689/0/4

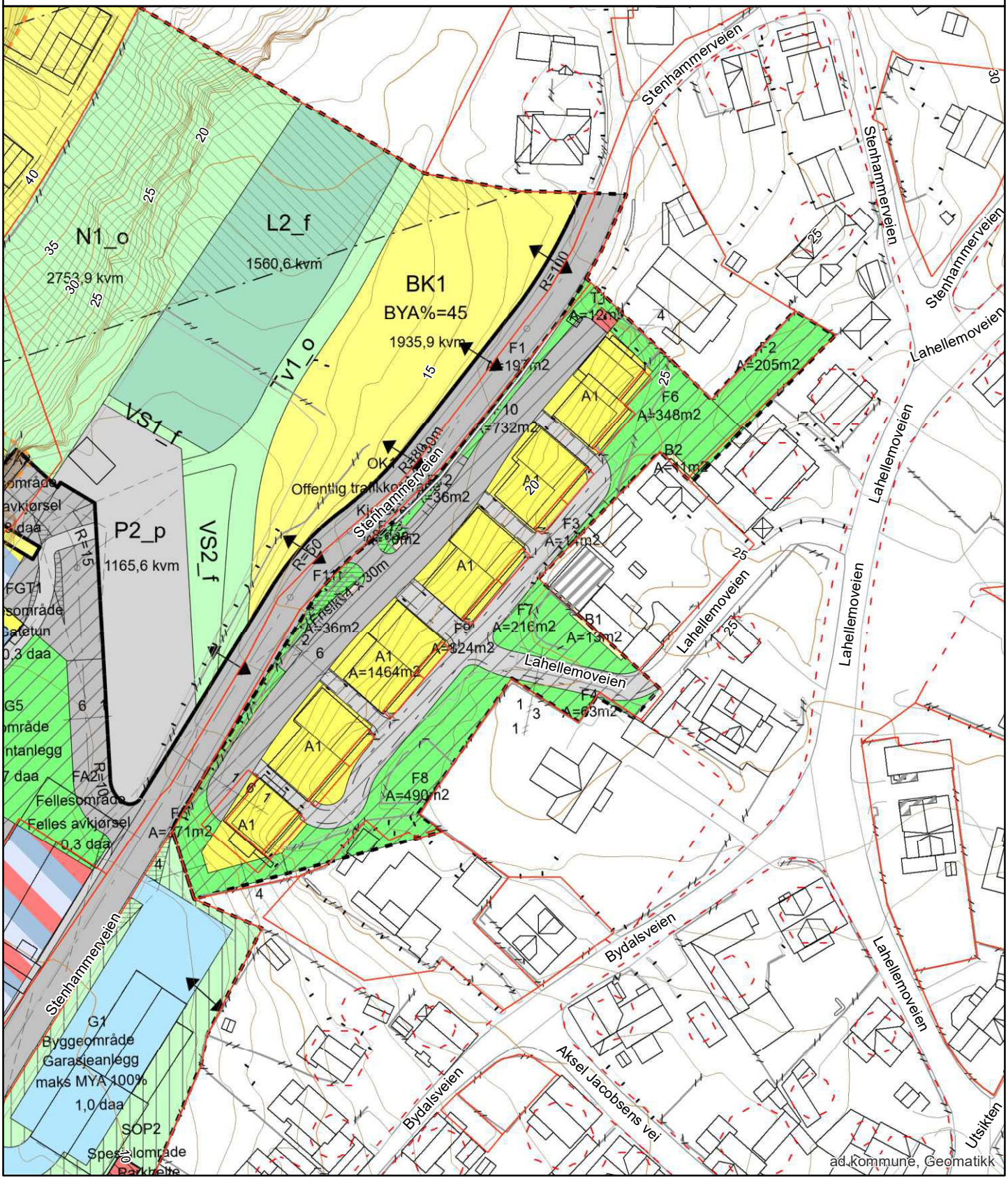
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-24

N

Planident: 532
Ikrafttredelsesdato: 12.5.2005
Plannavn: Stenhammerveien - gnr 208, bnr 18

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.



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.06.2026 12:12

Eiendom 3107-208/1689/0/4

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	11.02.2015	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	208	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1689	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	4	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Stenhammerveien 3B	1604 Fredrikstad	Lahellemoen	Sentrum	Fredrikstad Domkirke

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.02.2015	Seksjonering	3107-208/1689	Mottaker	15,1
		3107-208/1689	Mottaker	14,4
		3107-208/1689	Mottaker	19,6
		3107-208/1689	Avgiver	-266,9
		3107-208/1689	Mottaker	78
		3107-208/1689	Mottaker	20,2
		3107-208/1689	Mottaker	19,7
		3107-208/1689	Mottaker	15
		3107-208/1689	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-208/1689	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-208/1689	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	300009820			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.02.2014	Areal, bolig (bruk/brutto)	291,8/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	291,8/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	361/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	74	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	67	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	142,6/0	0/0	142,6/0
H02	Hovedetasje	2	149,2/0	0/0	149,2/0

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 208/1689/0/4

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-06-24

N

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

Planident: 1228
Plannavn: Bryggerifjellet III



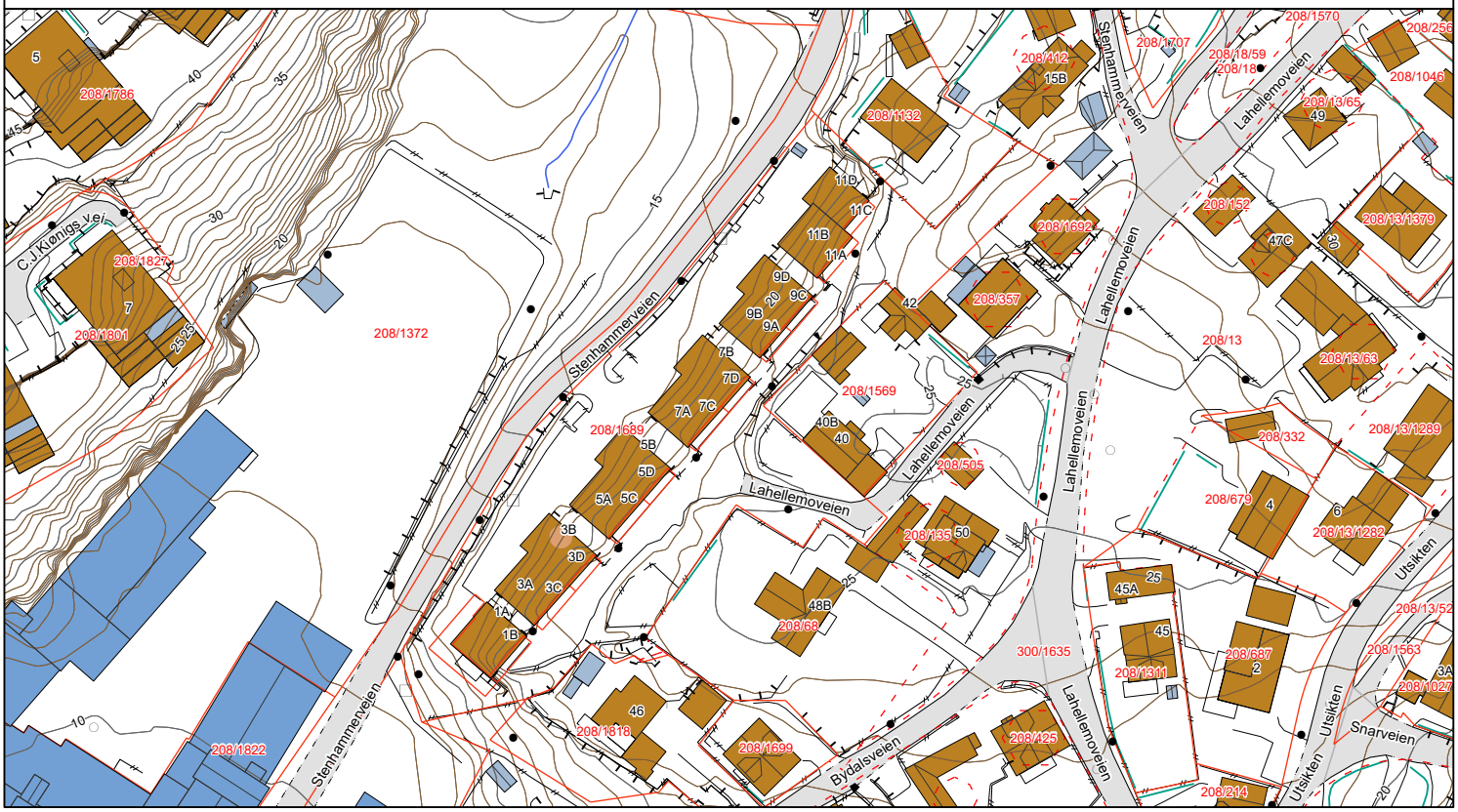
ad kommune, Geomatikk

Oversiktskart

Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4940 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

N



Matrikkelkart

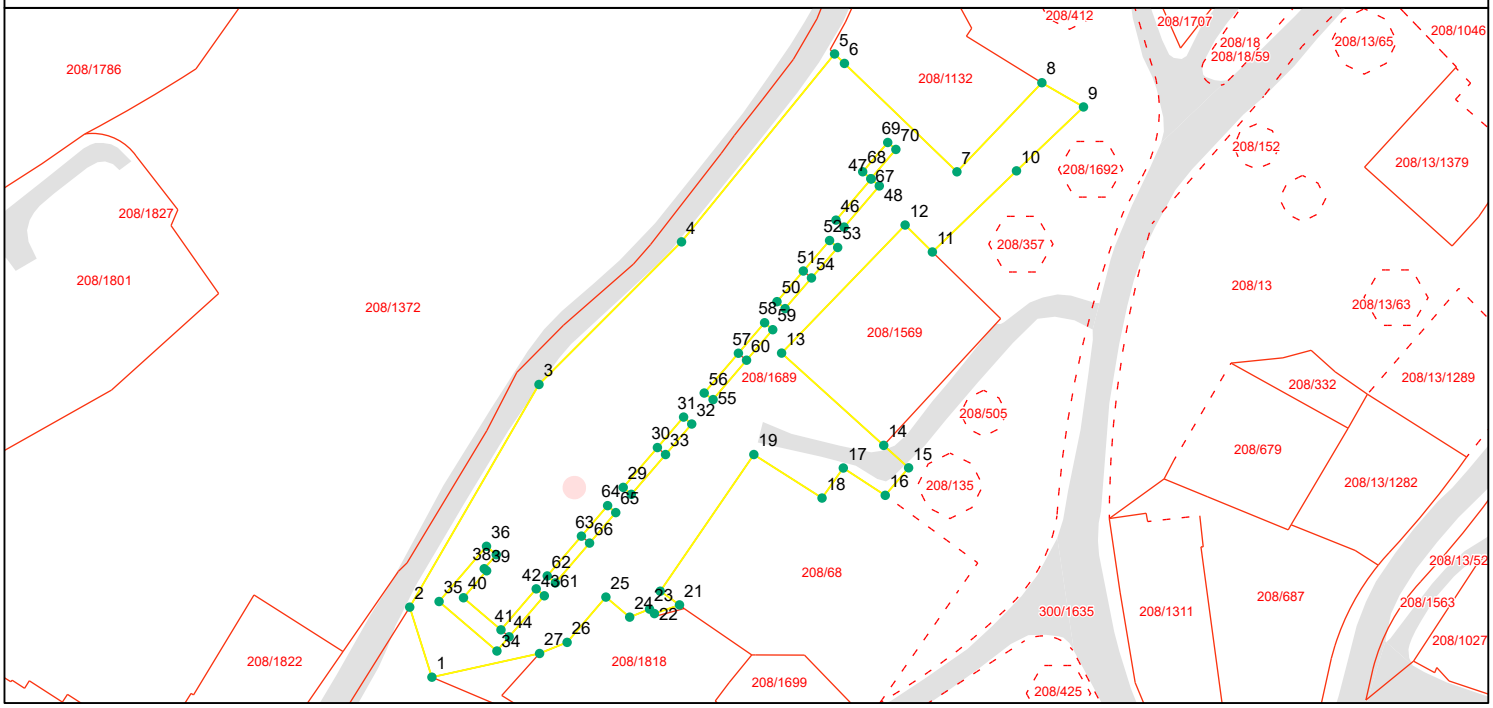
Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4673 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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: 4673 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565606.02	611562.04	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	13.75	0
2	6565619.12	611557.9	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	48.15	0
3	6565660.76	611582.03	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	37.69	0
4	6565687.43	611608.64	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	45.31	0
5	6565722.57	611637.21	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.55	0
6	6565720.8	611639.05	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	29.2	0
7	6565700.53	611660.05	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	23.01	0
8	6565717.19	611675.91	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9	0
9	6565712.66	611683.68	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	17.31	0
10	6565700.71	611671.17	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.84	0
11	6565685.54	611655.47	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.17	0
12	6565690.58	611650.38	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	33.26	0
13	6565666.63	611627.32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	25.73	0
14	6565649.37	611646.39	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	6.26	0
15	6565645.17	611651.03	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.74	0
16	6565640.03	611646.67	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.35	0
17	6565645.14	611638.84	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.88	0
18	6565639.52	611634.87	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.12	0
19	6565647.66	611622.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	30.98	0
20	6565622.1	611604.66	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.42	0
21	6565619.54	611608.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	100	4.96	0
22	6565617.91	611603.58	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	100	1.24	0
23	6565618.75	611602.67	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4	0
24	6565617.25	611598.96	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.81	0
25	6565621	611594.52	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.15	0
26	6565612.53	611587.28	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.55	0
27	6565610.45	611582.14	Fjell	Kors	GPS Fasemåling RTK	10	20.59	0
28	6565640.21	611599.27	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
29	6565641.51	611597.75	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.81	0
30	6565648.96	611604.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.51	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4673 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6565654.66	611609.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
32	6565653.36	611610.54	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0
33	6565647.66	611605.65	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.81	0
34	6565610.91	611574.18	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	14.23	0
35	6565620.17	611563.38	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.61	0
36	6565630.5	611572.23	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.41	0
37	6565628.93	611574.06	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.46	0
38	6565626.3	611571.81	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.59	0
39	6565625.92	611572.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.65	0
40	6565620.87	611567.93	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.23	0
41	6565614.87	611574.94	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.11	0
42	6565622.54	611581.51	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
43	6565621.24	611583.03	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.11	0
44	6565613.57	611576.45	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.5	0
45	6565690.19	611638.99	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
46	6565691.49	611637.47	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.12	0
47	6565699.19	611644.04	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
48	6565697.89	611645.56	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.12	0
49	6565674.95	611627.97	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
50	6565676.25	611626.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.56	0
51	6565681.98	611631.38	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0
52	6565687.68	611636.27	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
53	6565686.38	611637.79	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0
54	6565680.68	611632.9	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.56	0
55	6565657.93	611614.53	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.06	0
56	6565659.16	611612.88	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.81	0
57	6565666.6	611619.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0
58	6565672.31	611624.15	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
59	6565671	611625.67	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0
60	6565665.3	611620.78	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.66	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4673 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6565623.65	611585.09	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
62	6565624.95	611583.57	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.81	0
63	6565632.4	611589.95	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0
64	6565638.1	611594.84	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
65	6565636.8	611596.36	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0
66	6565631.1	611591.47	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.81	0
67	6565699.24	611643.98	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
68	6565700.54	611642.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.21	0
69	6565706.02	611647.13	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
70	6565704.72	611648.65	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.21	0

Matrikkelkart

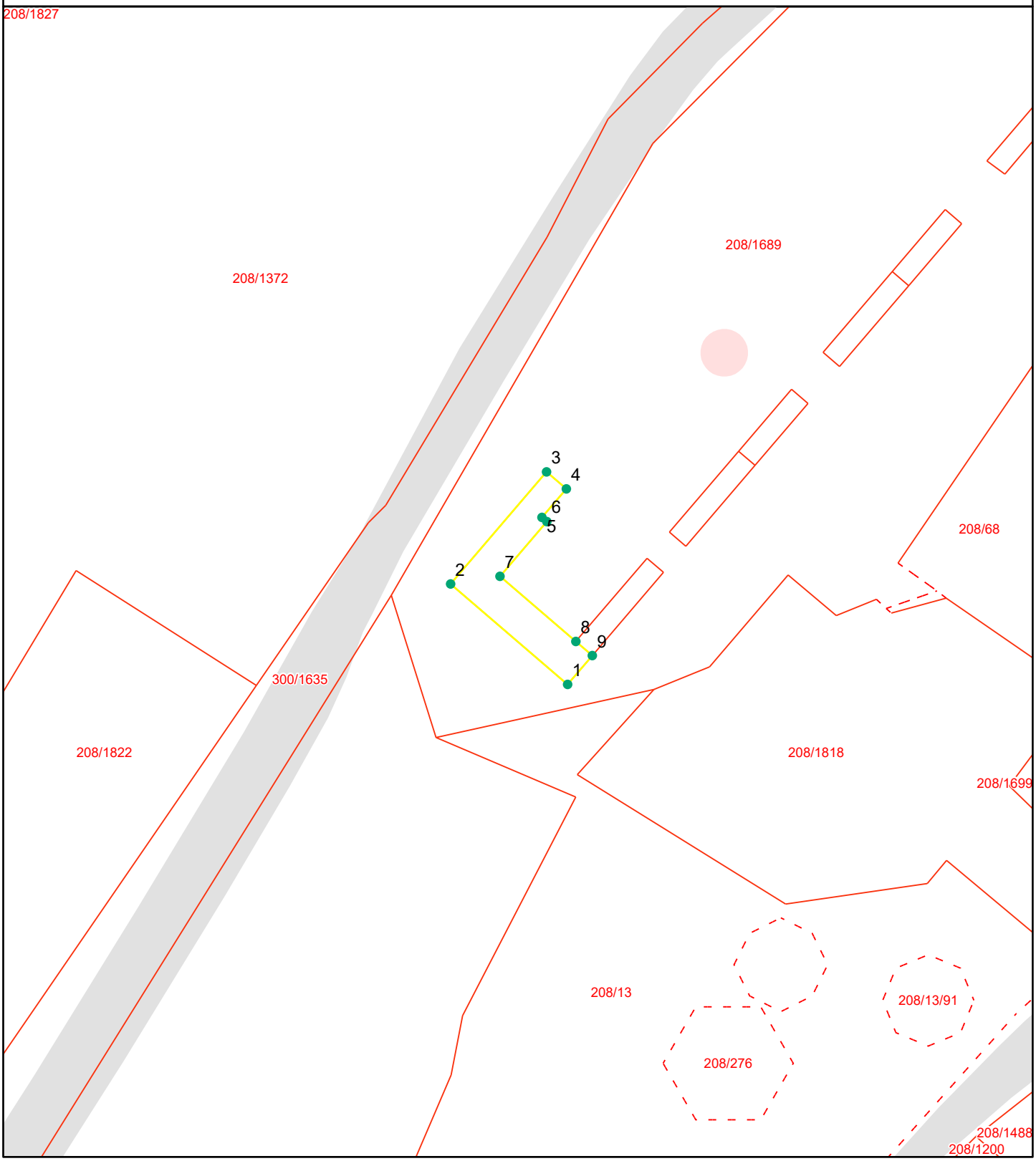
Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 78 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565610.91	611574.18	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	14.23	0
2	6565620.17	611563.38	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.61	0
3	6565630.5	611572.23	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.41	0
4	6565628.93	611574.06	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.46	0
5	6565626.3	611571.81	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.59	0
6	6565625.92	611572.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.65	0
7	6565620.87	611567.93	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.23	0
8	6565614.87	611574.94	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
9	6565613.57	611576.45	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.5	0

Matrikkelkart

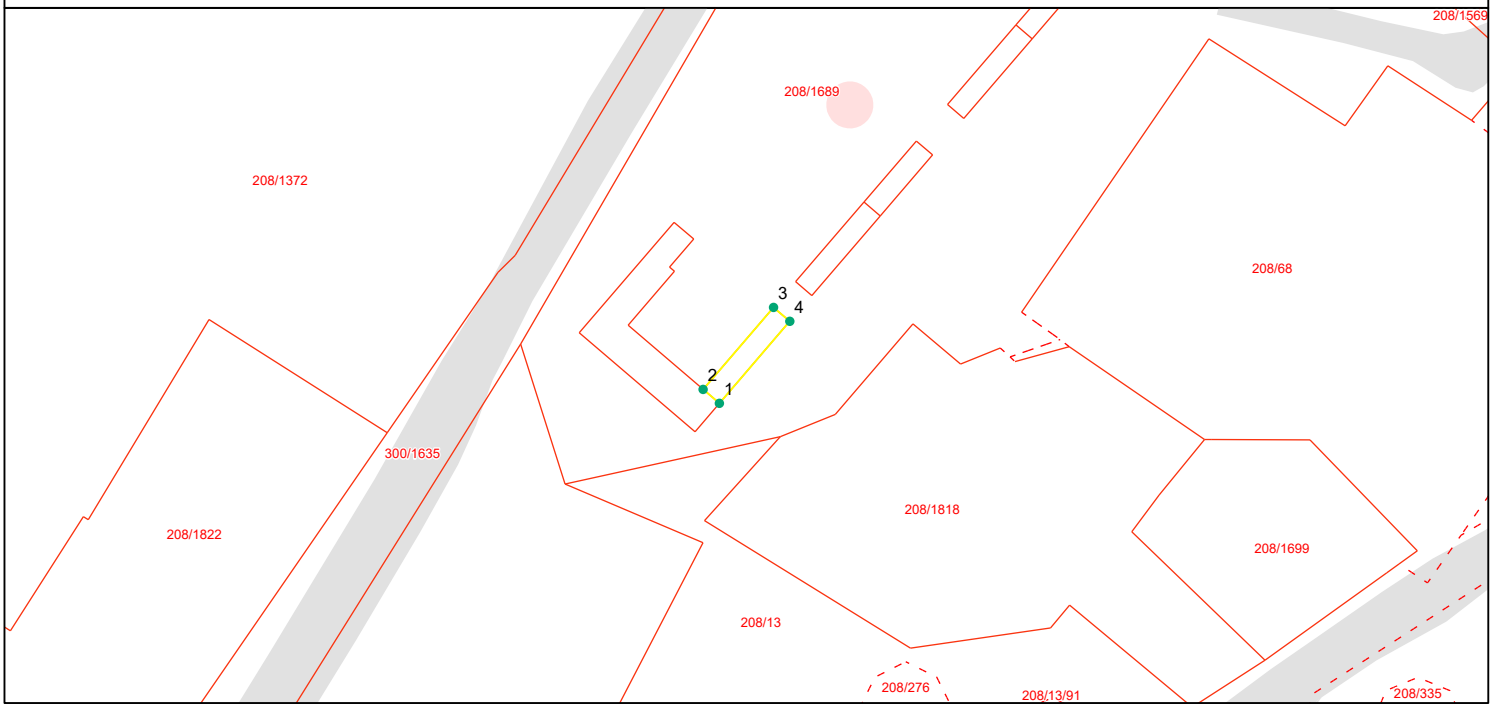
Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 20 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565613.57	611576.45	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
2	6565614.87	611574.94	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.11	0
3	6565622.54	611581.51	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
4	6565621.24	611583.03	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.11	0

Matrikkelkart

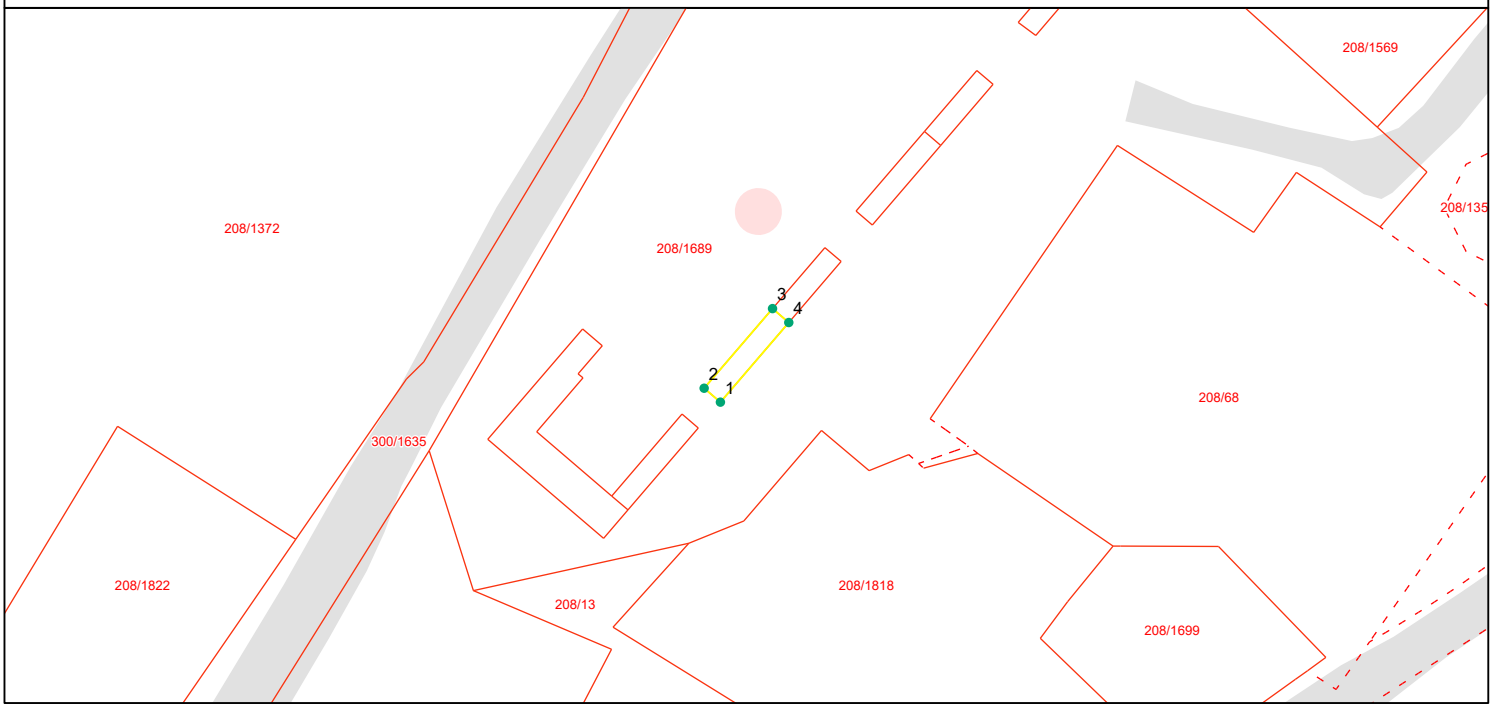
Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 20 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565623.65	611585.09	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
2	6565624.95	611583.57	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.81	0
3	6565632.4	611589.95	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
4	6565631.1	611591.47	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.81	0

Matrikkelkart

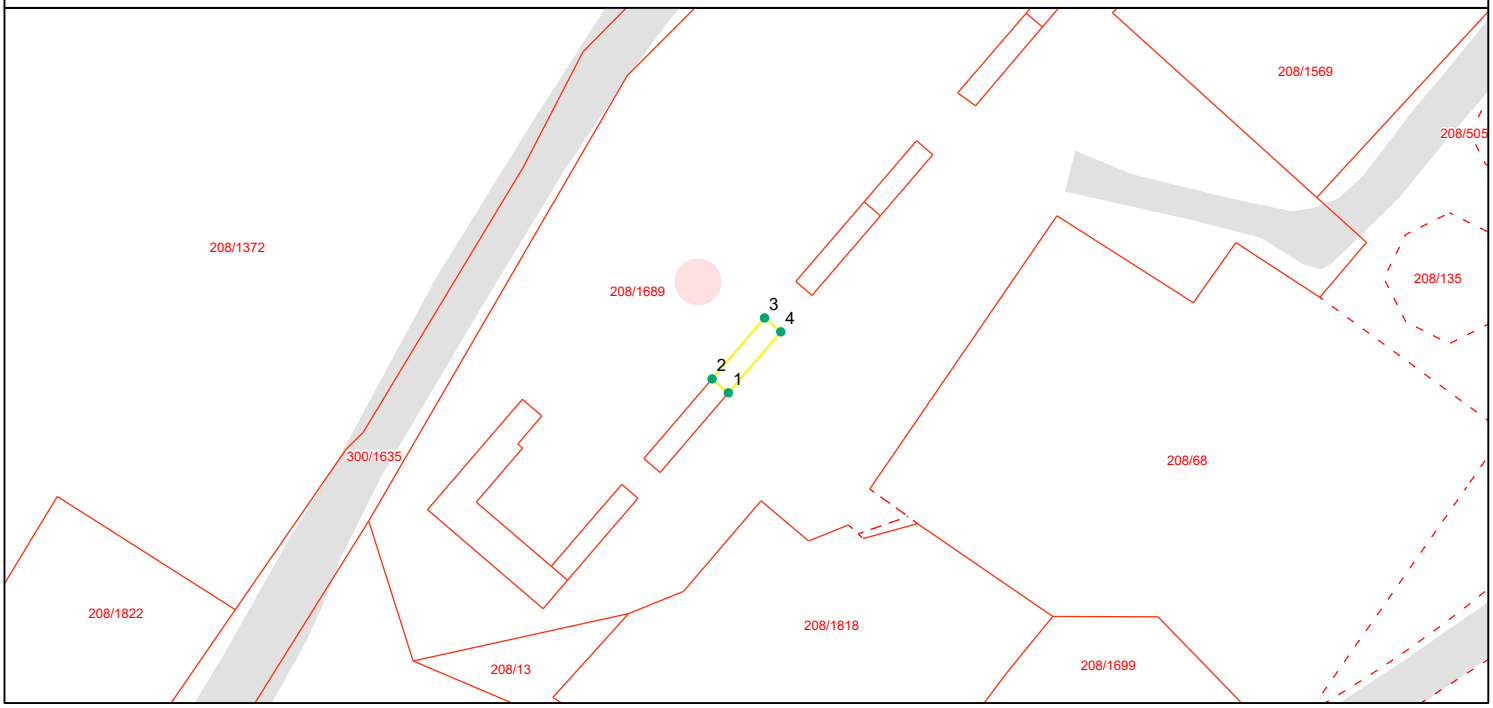
Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 15 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565631.1	611591.47	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
2	6565632.4	611589.95	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0
3	6565638.1	611594.84	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
4	6565636.8	611596.36	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0

Matrikkelkart

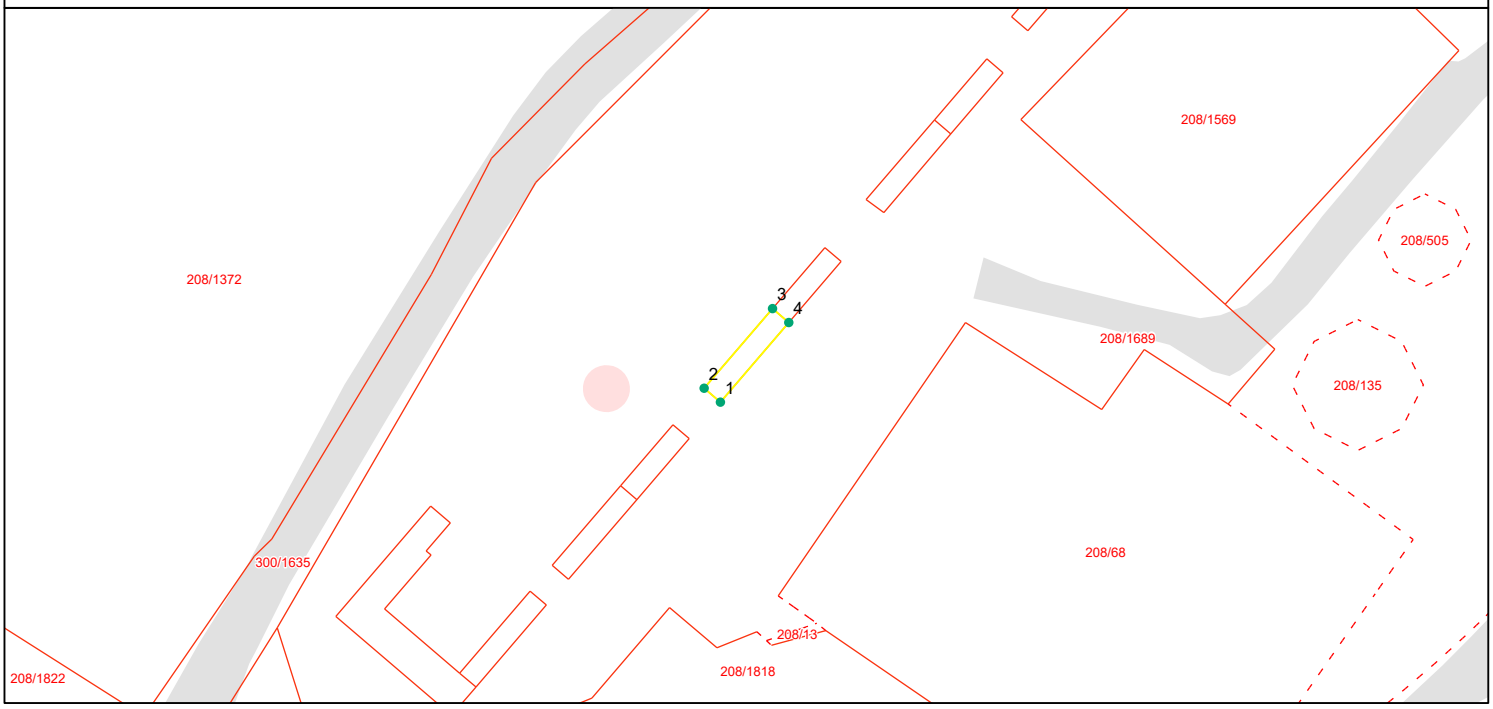
Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 20 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565640.21	611599.27	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
2	6565641.51	611597.75	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.81	0
3	6565648.96	611604.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
4	6565647.66	611605.65	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.81	0

Matrikkelkart

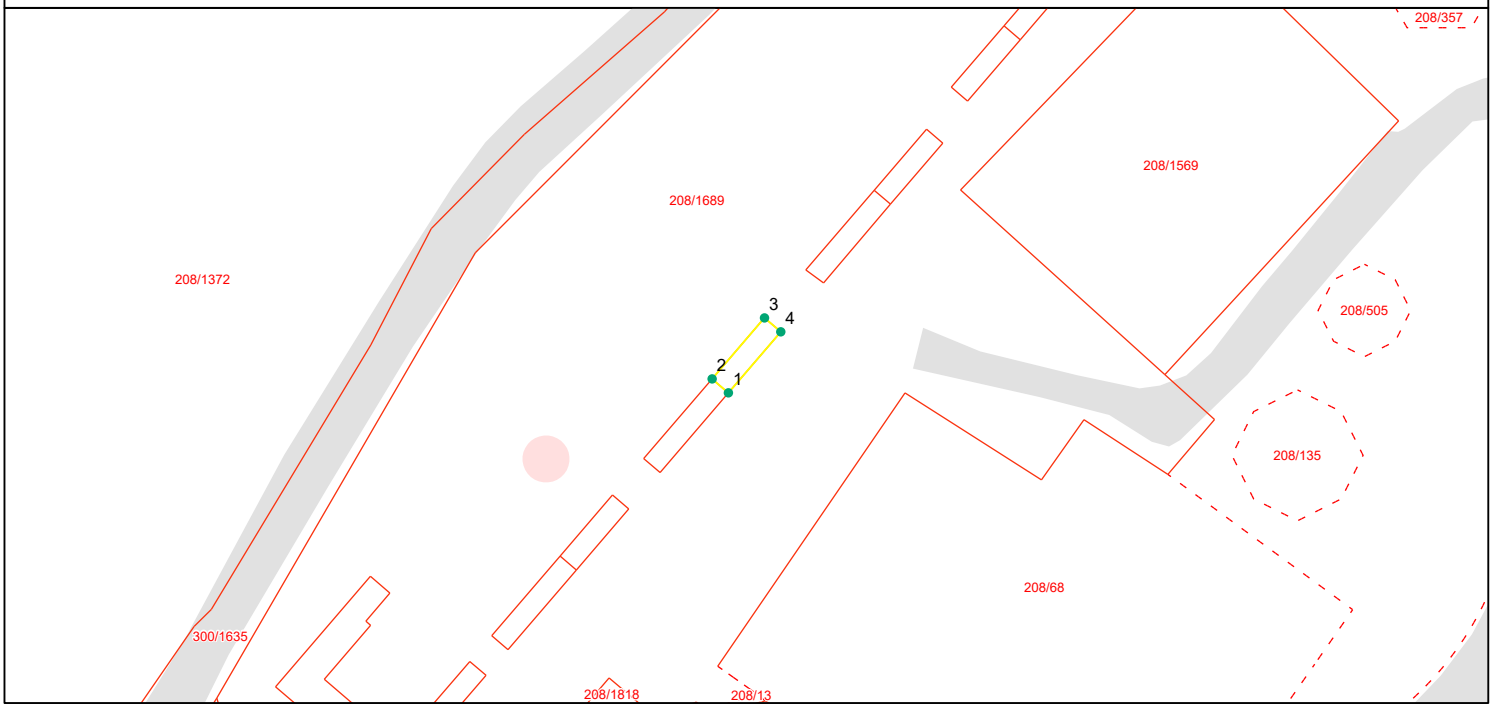
Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 15 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565647.66	611605.65	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
2	6565648.96	611604.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.51	0
3	6565654.66	611609.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
4	6565653.36	611610.54	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0

Matrikkelkart

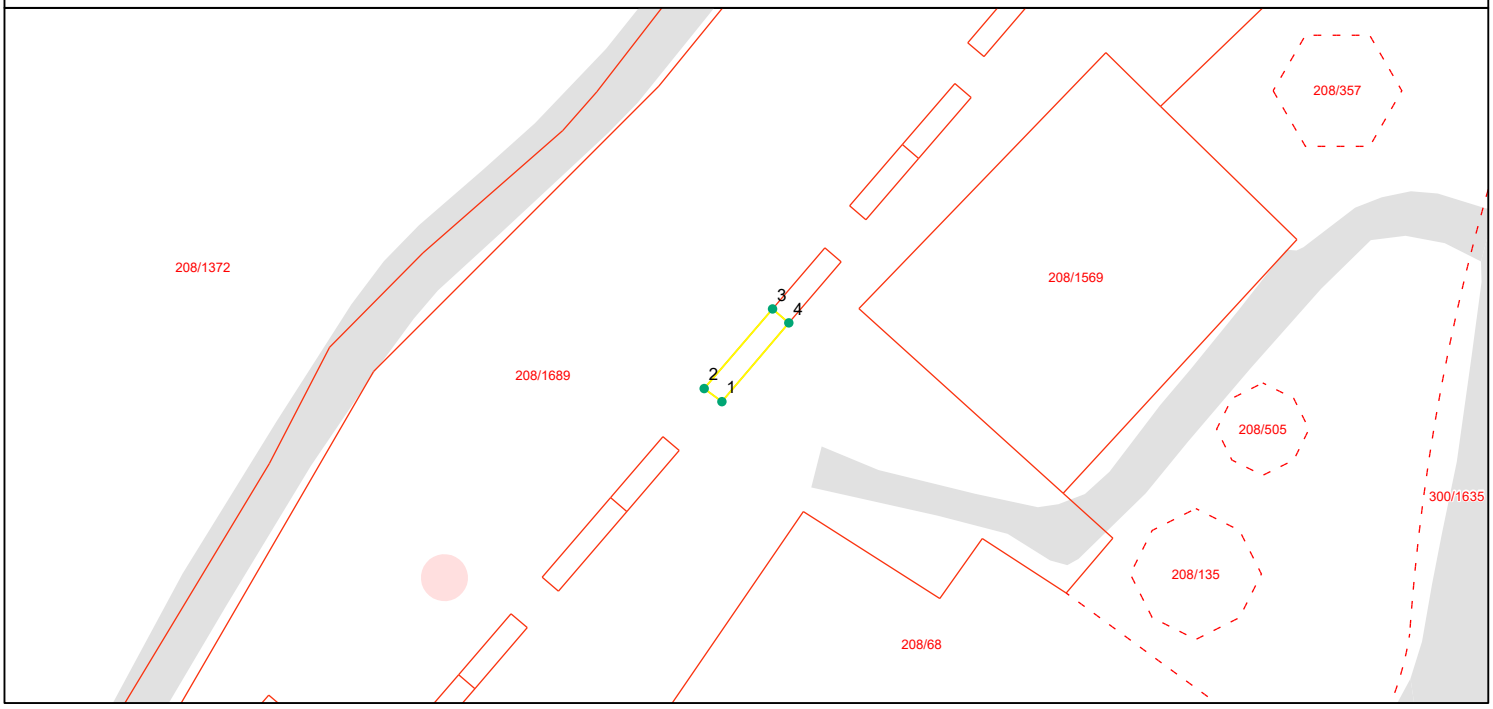
Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 20 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565657.93	611614.53	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.06	0
2	6565659.16	611612.88	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.81	0
3	6565666.6	611619.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
4	6565665.3	611620.78	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.66	0

Matrikkelkart

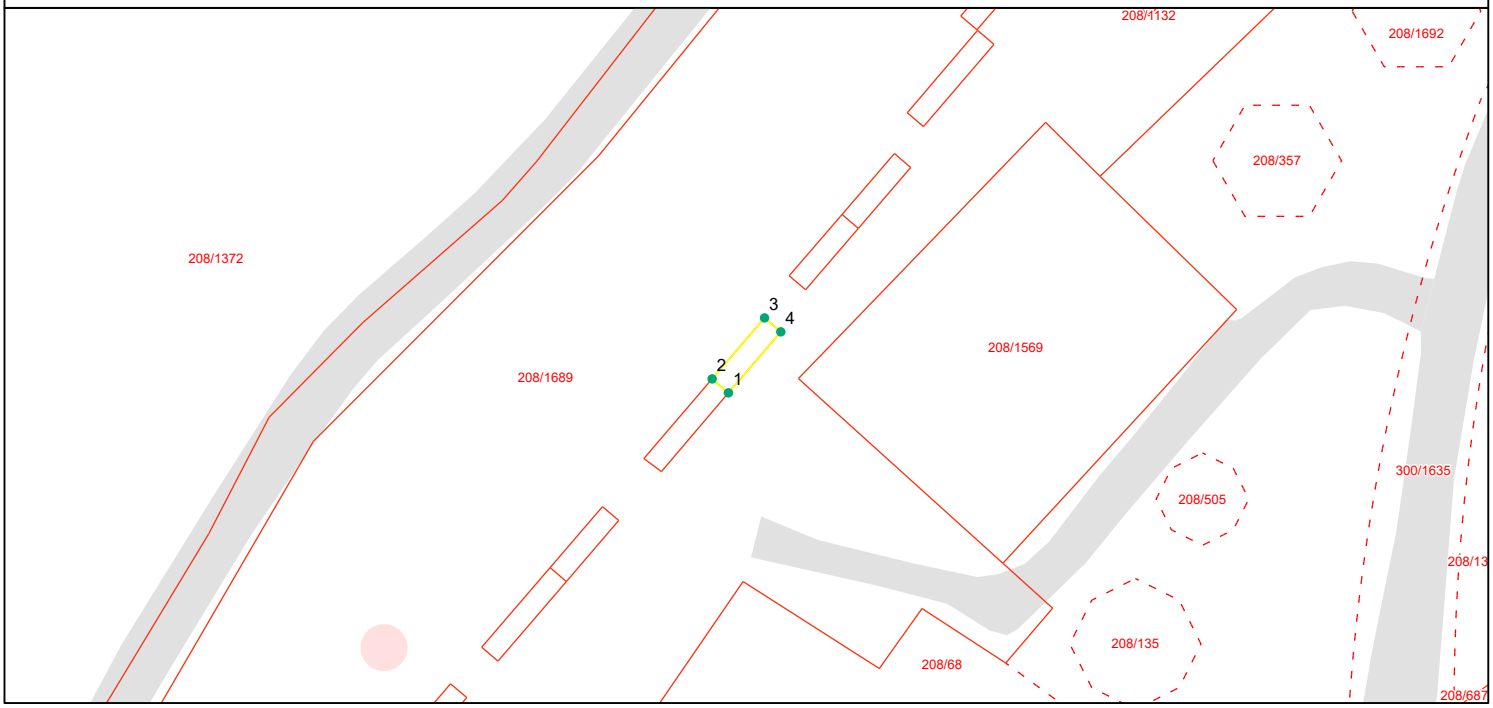
Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 15 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565665.3	611620.78	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
2	6565666.6	611619.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0
3	6565672.31	611624.15	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
4	6565671	611625.67	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0

Matrikkelkart

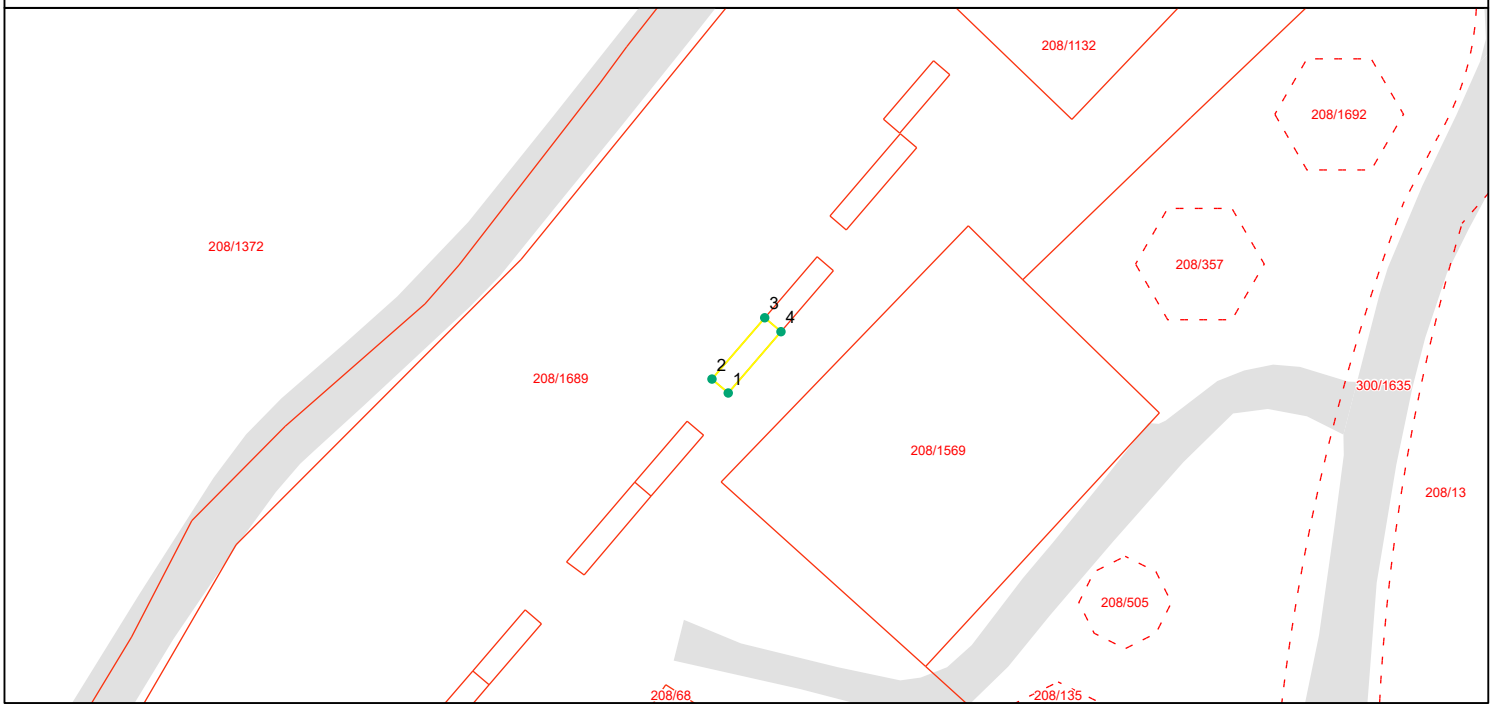
Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 15 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565674.95	611627.97	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
2	6565676.25	611626.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.56	0
3	6565681.98	611631.38	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
4	6565680.68	611632.9	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.56	0

Matrikkelkart

Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 15 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565680.68	611632.9	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
2	6565681.98	611631.38	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0
3	6565687.68	611636.27	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
4	6565686.38	611637.79	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.52	0

Matrikkelkart

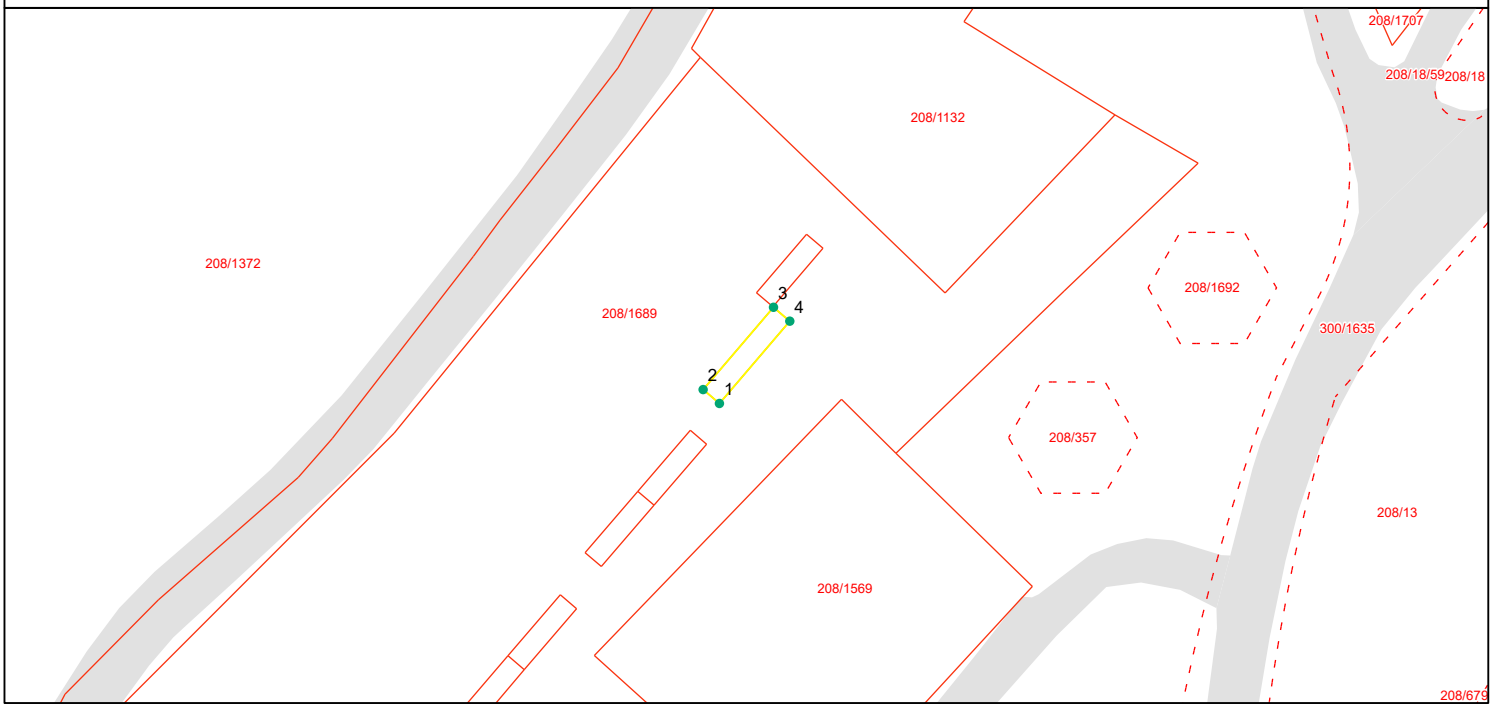
Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 20 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565690.19	611638.99	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
2	6565691.49	611637.47	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.12	0
3	6565699.19	611644.04	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
4	6565697.89	611645.56	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.12	0

Matrikkelkart

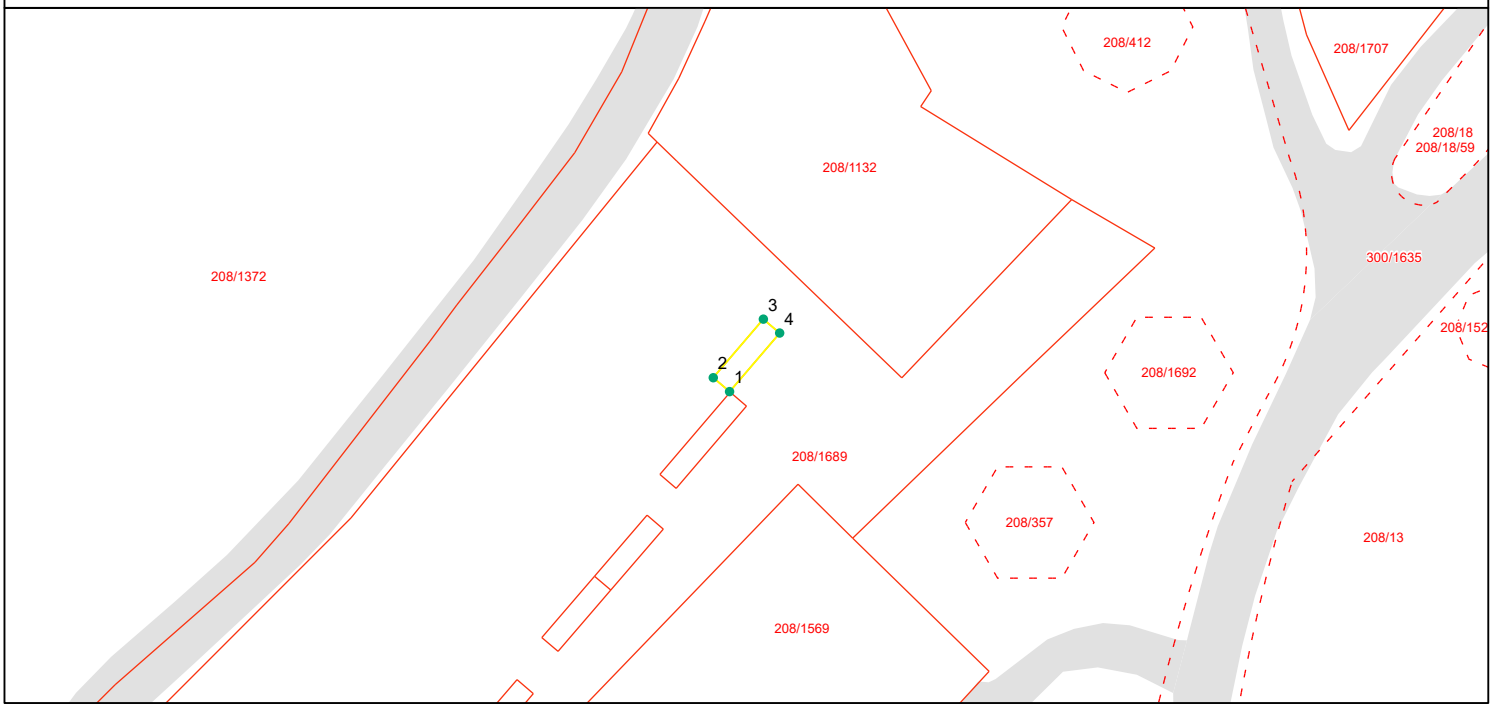
Adresse: **Stenhammerveien 11D, 1604 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/208/1689/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 14 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.06.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565699.24	611643.98	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
2	6565700.54	611642.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.21	0
3	6565706.02	611647.13	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2	0
4	6565704.72	611648.65	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.21	0

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 208/1689/0/4

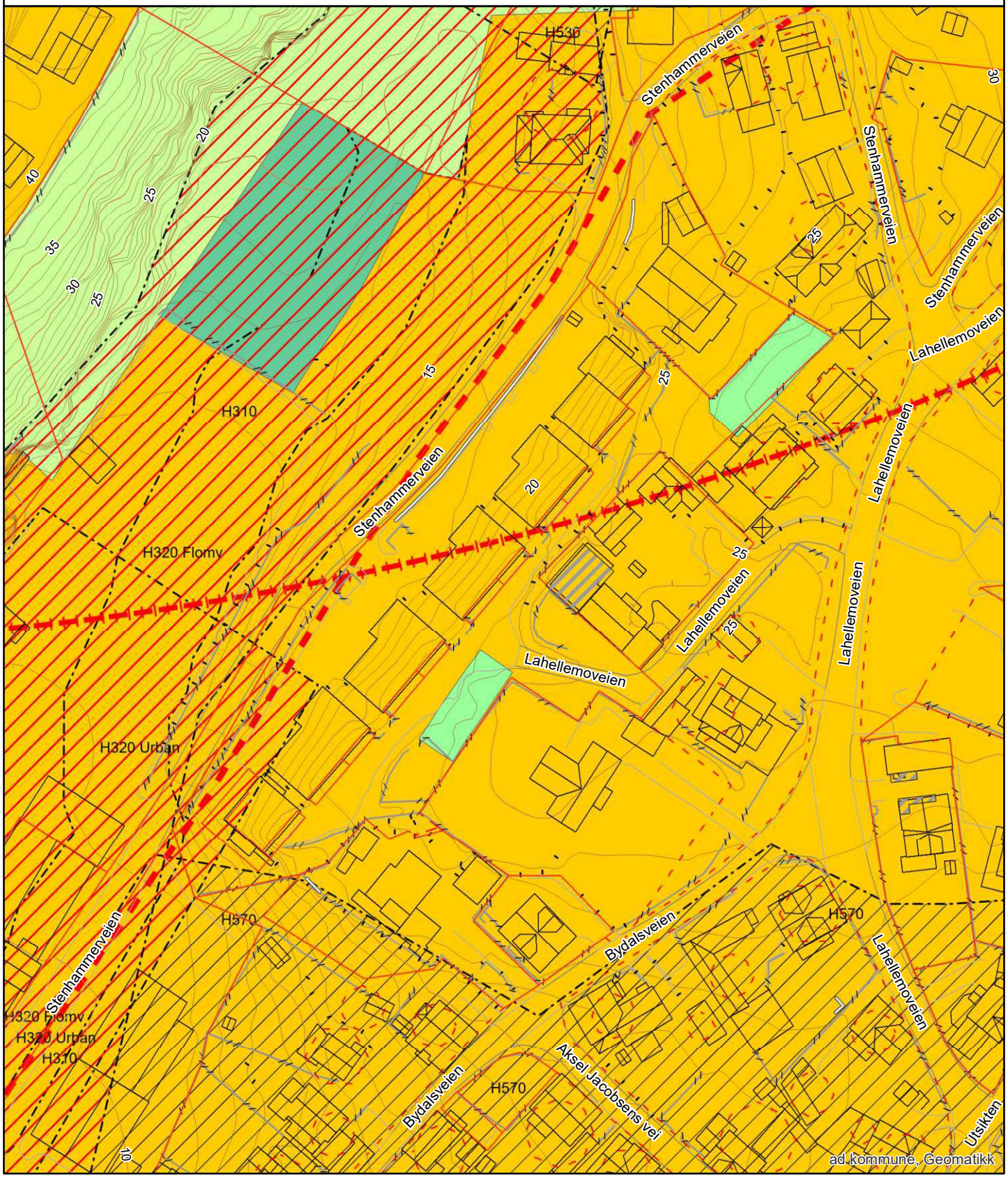
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-24

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
25. Juni 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**208**	Bnr.:	**1689**	Fnr.:		Snr.:	**4**
Adresse:		**Stenhammerveien 3 B**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilsyn, dato:	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Gass, dato:	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

Husordensregler Bydalen Terrasse

Stenhammerveien 1 – 11



Bydalen terrasse er et sted vi skal bo og hvor vi ønsker å trives og ha det godt sammen med familie, venner og naboer.

Området har en rekke kvaliteter og vi bor så tett så det er viktig å ta hensyn til hverandre. Miljø og trivsel er en viktig del av dette og her har alle et felles ansvar.
Derfor har vi laget er sett med ordensregler som gjelder for alle som bor i Bydalen Terrasse. Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet og følger de samme regler for endring. Mindre endringer og tilføyelser kan foretas av styret.

Dugnad:
Dugnad ønskes gjennomført ved behov og vi håper at alle stiller opp på dette for fellesskapet. Det blir laget eget skriv for dette.

Kontakt med styret:
Vi ber om at spørsmål til styret i størst mulig grad rettes skriftlig til
epost: catkar@sykehuspartner.no

1. **Eierne av seksjonen:**
   Eierne av seksjonen plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler.
   De er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og alle som gis tilgang til leiligheten, garasjeanlegget og boder.

2. **Hensyn til naboer:**
   Enhver beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon. Og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.
   Generelt skal høy musikk eller festing, samt annen støyende aktivitet, ikke foregå mellom 23:00 – 07:00 i ukedagene. I helger/helligdager skal det være nattero mellom kl 24.00 – 08.00.
   Beboere oppfordres også til å vise hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i samme tidsrom, da lyden fra slike apparater kan forplante seg i bygg av vår type.
   Støyende aktiviteter skal ikke utføres i eller utenfor leiligheten på søndager/helligdager.
   Musikk og sangundervisning er ikke tillatt uten skriftlig forhåndsgodkjenning.

3. **Søppelhåndtering:**
   Det er plassert tre typer beholdere på oppsamlingsplassen. En for husholdningsavfall, en for papp og papir og en for glass og metall.
   Det er viktig at pappkartonger brettes flate før de legges i beholderen.
   Av hensyn til lukt må all søppel pakkes godt inn før det kastes i beholderen. Dersom beholderne er fulle plikter beboeren å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes.
   Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing o.l. plikter beboeren selv å frakte vekk.

4. **Fellesarealer:**
   Fellesarealer skal brukes med omhu og lekeplassene er forbeholdt lek av eller sammen med barn. Det er ikke tillatt med private arrangement på sameiets lekeplasser eller annet fellesareal uten særskilt godkjenning av styret. Det samme gjelder for å plassere private gjenstander i disse arealene.
   Parkering av biler eller lignende på fellesarealene er heller ikke tillatt, dette for at vi skal ha et ryddig område og for at det skal være lett adkomst til garasjeanleggene.
   Mating av dyr og fugler er ikke tillatt.
   Bilvask skal foregå utenfor garasjeanlegget.

5. **Garasjeanlegg og boder:**
   Biler må parkeres innenfor seksjonens eide P-plasser i garasje.
   Sykler, mopeder eller annet skal settes i bod eller innfor oppmerket plass.
   Styret kan kreve adgang til besiktelse av boder dersom det kan antas å ligge forhold i bod som er i strid med vedtekter eller ordensregler. Det oppfordres til å ha en generell god orden på sine anviste plasser.
   For lading av elektriske biler må det brukes godkjent elektrisk utstyr som kobles til seksjonens sikringsskap.
   Det er ikke tillatt med bilvask inne i garasjeanlegget.
   Garasjeport skal alltid være lukket og sidedør skal være låst. Det er ikke tillatt å leie bort garasje uten styrets godkjenning.

6. **Gjesteparkering:**
   Det er 6 oppmerkede gjesteparkeringsplasser som er reservert for besøkende.
   Disse kan benyttes av gjester, men da ikke over 2 døgn i strekk.
   Beboere har ikke anledning til å bruke disse. Ved overtredelse kan det føre til skriftlig advarsel.

7. **Verandaer/uteplasser:**
   Det er ikke tillatt å stå parkert på baksiden av leiligheter, kun for av/pålessing.
   Tørking av tøy og risting og banking av tepper på veranda/uteplass skal foregår på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
   Grilling på veranda er tillatt med gass eller elektrisk grill såfremt det ikke er til sjenanse for naboene. Grilling skal foregå under konstant tilsyn og i god avstand til brennbart materiale.
   Bruk av kulegrill eller engangsgriller er forbudt.
   Blomsterkasser eller andre innretninger skal ikke henge på utsiden av verandaen, dette av sikkerhetsmessige hensyn.
   Utvendig solskjerming, som Zip-screen eller markiser skal være forhåndsgodkjent av styret og montering må foretas av autorisert personell.
   Ved ønske om utvendige endringer må det rettes en henvendelse til styret forut for endringen.

8. **Dyrehold:**
   Dyrene må skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

9. **Styrets adgang til besiktigelse:**
   Styret kan krev adgang til en seksjon dersom det inne seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller ordensregler.

10. **Brudd på ordensreglene:**
    Eventuelle brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom det ikke fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.
    Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtredes. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har tilknytning til leiligheten.
    Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

11. **Utfyllende husordensregler:**
    Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 24.6.2026

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 208 / 1689 / 0 / 4

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

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FF0000	255-000-0	0-255-255-0
Boligbebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-0-255-0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111		FFFF00	255-255-155	0-0-97-0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF00	255-255-0	0-0-255-0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119				
Fritidsbebyggelse	1120		FFC000	255-204-102	0-51-153
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121		FFE7AE	255-231-174	0-9-31-0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122		FFC000	255-204-102	0-51-153
Fritidsbebyggelse blokk	1123				
Næringsbygg	1530				
Serviceområdet	1532	Serviceområdet	CC9900	204-153-0	0-25-255-20
Kjøpesenter	1540	Kjøpesenter	CC9900	204-153-204	0-25-0-0
Forretninger	1550	Forretninger	CC33FF	204-204-255	25-25-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1560	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1561	Barnehage			
Undervisning	1562	Undervisning			
Forskning	1563	Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1564	Kirkegårdsområde			
Fengselsvirksomhet	1565	Fengselsområde			
Administrasjon	1566	Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1569				
Fritids- og turistformål	1710	Fritid/turistformål	99FFCC	153-153-204	25-25-0-20
Utleiehytter	1571	Utleiehytter			
Campingbygninger	1572	Campingbygninger			
Campingplass	1573	Campingplass			
Idrettsplass	1574	Idrettsplass			
Ridesenter/ridehall	1580	Ridesenter/ridehall	CC9900	204-153-153	0-25-25-20
Motorbasert og motorisert	1581	Motorbasert/motorisert			
Næringsbebyggelse	1590	Næringsbebyggelse	99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
Kontor	1592	Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1598	Hotell			
Bevaring	1700	Bevaring			
Naturvern	1740	Naturvern	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Lager	1760	Lager			
Råstoffutvinning/massedeponi/sandfang	1800	Råstoffutvinning/massedeponi/sandfang			
Annen næring	1890		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
Idrettsanlegg	1400	Idrett	99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Tilrettelagt	1410	Tilrettelagt			
Motorbasert	1420	Motorsport			
Vannbasert	1430	Vannbasert	66FF00	102-255-0	60-0-255-20
Vannidrettsanlegg	1440	Vannidrettsanlegg	99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Golfbane	1450	Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-204-0
Skiidrettsanlegg	1460	Skiidrettsanlegg	99FF00	153-255-0	40-0-255-20
Hoppbakke	1470	Hoppbakke			
Alpint skianlegg	1480		99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Andre typer idrettsgjelde og anlegg	1490		FF9933	255-153-51	0-40-204-0
Gravplasser	1501	Gravplasser			
Gravlunder	1502	Gravlunder			
Kirkegårdsgrav	1503	Kirkegårdsgrav			
Fremtidig gravplass	1504	Fremtidig gravplass			
Urnelundbygg	1505	Urnelundbygg			
Navn - og nummerbygg	1506	Navn - og nummerbygg			
Samferdselsanlegg	1541	Samferdselsanlegg			
Havneanlegg	1542	Havneanlegg			
Persontransportbygg	1550	Persontransportbygg			
Annet transportbygg	1560	Annet transportbygg			
Trafikksentral	1570	Trafikksentral			
Telekommunikasjonsanlegg	1580	Telekommunikasjonsanlegg			
Annet samferdsel- og/eller energibygg og anlegg	1590	Energi og anlegg			
Energiforsyningsanlegg	1600	Energiformål	66CC99	102-204-153	60-0-40-20
Kraftverk	1610	Kraftverk			
Kraftledning	1620	Kraftledning			
Transformatorstasjon	1630	Transformatorstasjon			
Annet energiinfrastruktur	1690	Annet energiformål			
Vann- og avløpsanlegg	1700	Vann- og avløpsanlegg	CC9900	204-153-204	0-25-25-20
Fremtidsformål	1710				
Kommunalteknisk og anleggsmessig formål	1720				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900		FFCC66	255-204-0	0-20-153-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Boligbebyggelse	1901		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/garasjer	1902		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/lagring	1903		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring	1904		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring/lagring	1905		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring/lagring/kontor	1906		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor	1907		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/lagring	1908		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/næring	1909		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/næring/lagring	1910		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/fritidsbolig	1911		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/utleiehytter	1912		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/fritidsbolig/lagring	1913		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/garasjer/lagring	1914		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse	1920		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/lagring	1921		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/kontor	1922		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/garasjer/lagring	1923		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/lagring	1924		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Kontorbebyggelse	1930		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Kontorbebyggelse/lagring	1931		FF33cc	255-51-204	0-80-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Annen bebyggelse og anlegg/kombinert med andre angitte hovedformål	1999		FF33cc	255-51-204	0-80-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)				
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010	Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjørebane	2011	Kjørebane			
Rabatt	2012	Rabatt	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013	Torg			
Gatetun	2014	Gatetun	FF6DDB	246-221-219	0-7-9-0
Gang og sykkelveg	2015	Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangstrekk	2016	Gangveg (G)			
Sykkelveg og fortau	2017	Sykkelveg/gang/fortau			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018	Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019		999999	153-153-153	0-0-0-40
Bane (rammeområde/hovedformål)	2020	Bane	CC9966	204-153-102	0-25-40-20
Trase for jernbane	2021	Jernbane			
Trase for sporveg/forstadsbane	2022	Sporveg			
Trase for T-bane	2023	T-bane			
Stasjons-/terminalbygg	2024	Stasjons-/terminalbygg			
Godsbygg/godsterminal	2025	Godsbygg			
Lastekai/lastterminal	2026	Lastekai/lastterminal			
Tekniske bygg/anlegg/depot	2027	Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028	Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029		999999	153-153-153	0-0-0-40
Luftbane	2030	Luftbane	999999	153-153-153	0-0-0-40
Luftbane - tekniske bygg/installasjon	2031				
Luftbane - terminalbygg	2032	Luftbaneterminal			
Luftbane - kontrollsentral/bygg	2033	Luftbanekontrollbygg			
Løsmassedeponi for fyllmasse	2034				
Navn	2040	Navn	99CCCC	153-204-204	40-0-0-20
Sti	2041	Sti			
Gondolmaster	2042	Heisestolmast			
Stormlager	2043	Stormlager			
Havneanlegg for sjøfart	2050	Havneanlegg for sjøfart	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kaifront	2051	Kaifront	CC9999	204-153-153	0-25-25-20
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2060	Kollektivtransport			
Kollektivholdeplass	2070	Kollektivholdeplass			
Kollektivterminal	2071	Kollektivterminal			
Kollektivterminal	2072	Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073	Kollektivholdeplass			
Parkeringsområde	2080				
Parkeringshus - bolighusplassering	2081				
Parkeringsplass	2090		999999	185-185-185	0-0-0-27
Parkeringsplass	2091	Parkeringsplass			
Parkeringshus	2092				
Parkeringshus - anlegg	2093	Parkeringshus			
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110	Energinett			
Kjernekraftverk	2120	Kjernekraftverk			
Varme- og kraftverk	2130	Varme-kraftverk/bygg			
Vannforsyningsnett	2140	Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2150	Avløpsnett			
Overvannsnett	2160	Overvannsnett			
Anlegg	2190	Anlegg			
Telekommunikasjonsnett	2700	Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtrasear	2790				
Kombinerte tekniske infrastrukturtrasear	2795				
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900		66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
			66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegger kombinert med andre angitte hovedformål	2990		66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		MFF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Sentrumsnær grønnstruktur	3050	Sentrumsnær grønnstruktur			
Park	3080	Park			
Hagebruksområde	3090	Hagebruksområde			
Kombinerte grønnstrukturformål	3900		MFF99	153-255-153	40-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990		MFF99	153-255-153	40-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001	Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
Ulike typer militære formål	4010	Militært formål			
Skytefeltområde/øvingsområde	4020	Skytefeltområde/øvingsområde			
Forlegning	4030	Forlegning			
Kombinert militærformål	4090		CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4990		CCFF99	204-255-153	0-0-40-0
			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)				
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-area for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (kan også være angitt som hensynssone/i tillegg til grunnlinjens arealregnskap)	5100	Landbruk			
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Naturområde	5121	Naturområde	GFF99	51-255-153	80-0-40-0
Dyrket	5130	Dyrket			
Fiskeplass	5140	Fiskeplass			
Reindriftsområde	5150	Reindrift	MFF99	153-255-153	40-0-40-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFR-areal for SBFN	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Båtplass	5300	Båtplass			
Friluftsområde	5400	Friluftsområde	99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Allmenning	5500	Allmenning			
Statsallmenning/statsskog	5510	Statsallmenning/statsskog			
Bygdeallmenning/bygdeskog	5520	Bygdeallmenning/bygdeskog			
Grense kulturminne og kulturmiljø	5600	Grense kulturminne og kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

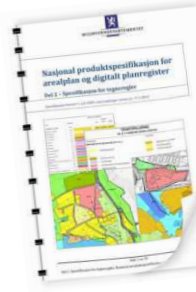
Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100	Ferdsel	66CCFF	51-204-255	80-20-0-0
Farled	6200	Farled			
Tilrådd	6210	Tilrådd			
Farled/utenfor/inn i kai	6220	Farled/utenfor/inn i kai			
Seilled/båtrom	6230	Seilled/båtrom			
Reguleringsområde	6240	Reguleringsområde			
Fiske	6300		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur	6310	Akvakultur	66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - lokalitet	6311	Akvakultur	66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - lokalitet med undersøkelsesområde	6312		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - undersøkelsesområde	6313		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg	6314		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg med undersøkelsesområde	6315		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - undersøkelsesområde	6316		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg	6317		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg med undersøkelsesområde	6318		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett	6320		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6321		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6322		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6323		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6324		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6325		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6326		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6327		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6328		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6329		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6330		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6331		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6332		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6333		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6334		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6335		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6336		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6337		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6338		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6339		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6340		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6341		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6342		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6343		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6344		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6345		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6346		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6347		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6348		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6349		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6350		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6351		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6352		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6353		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6354		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6355		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6356		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6357		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6358		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6359		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6360		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6361		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6362		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6363		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6364		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6365		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6366		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6367		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6368		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6369		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6370		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6371		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6372		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6373		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6374		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6375		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6376		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6377		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6378		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6379		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6380		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6381		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6382		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6383		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6384		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6385		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6386		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6387		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6388		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6389		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6390		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6391		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6392		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6393		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6394		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6395		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6396		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6397		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6398		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6399		66FF77	102-153-255	60-40-0-0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypefligenskap	SOSI-kode	Fargekode, rekkefølge	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK	Anmerkning
Hensynssone	(1000)					
Kjøreforbudssone	(1001)		FF0000	255-000-0	0-255-255-0	FF0000, Rød/fet linje, Vinkel 90 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,5 Bakgrunn: Formålsfarge(r), Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreinnskrenkning	(1002)					
Kjøreforbudssone	(1003)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000/svart, Vinkel 300 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formålsfarge(r), Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreinnskrenkningssone	(1004)					
Kjøretidsinnskrenkningssone	(1005)					
Kjøreområdebegrensning	(1006)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000/svart, Vinkel 90 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreområdebegrensningssone	(1007)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000, svart, Vinkel 135 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: HvK. Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøretidsregulering	(1008)					
Kjøretidsreguleringssone	(1009)					

Planområde for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypefligenskap	Areal-enhet	Antall sifre	Flatesignatur, rekkefølge	Anmerkning
Bjelkekonstruksjonsområde	2.0	9.0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Brukes hvorav så vanlig anleggsområder er som Flatene angis/vises med Bjelkekonstruksjonssone

Linjesymbol	Bredde/høyde symbolet	Skyting		Symbol	Farge	Merknader
	Min. bredde	Lengde (mm)	Avstand (mm)			
Bjelkesone		0.0	0.0	2.0	4B-0-0-0	0-0-0-0
ByPermaSone		0.25				0-0-0-0
ByStengSone,						
ByStopSone						
ByFareSone,						
ByHelikopterAnkerSone,		0.6	4.0	1.5		0-0-0-0
ByHjelpVerneSone,						
ByHjelpInnretningSone,						
ByHjelpeanleggSone,						
ByHjemmelsgrenseSone,						
ByHjemmelsgrenseDetSone		0.5	2.0	2.0		0-0-0-0
ByHjemmelsHøyde		0.25	2.0	1.0		0-0-0-0

ByformlinkObjekt **BYGGELINJE**						
Regulert bebyggelse	1223	0.25				0-0-0-0
Eksisterende/ny sone skal opplevres	1224	0.25	2.0	1.5		0-0-0-0
Byggegrense, som også skal benyttes	1713	1.0				0-0-0-0
Byggegrense	1711	0.35	4.0	2.0		0-0-0-0
Byggelinje	1712	0.35	3.0	4.0		0-0-0-0
Planlagt bebyggelse	1713	0.35				0-0-0-0
Bebyggelse som inngår i planen	1714	0.5				0-0-0-0
Bebyggelse som bevaringsområde	1715	0.25	2.0	2.5		0-0-0-0
Regulert bestemmelse	1221	0.15	6.0	2.0		0-0-0-0
Fremtidsgrense	1222	0.18	2.0	1.5		0-0-0-0
Regulert kant hjemmelsen	1223	0.35	4.0	3.0		0-0-0-0
Regulert hjemmelsområde	1224	0.35	2.0	2.5		0-0-0-0
Regulert parkeringsfelt	1225	0.35	1.0	1.5		0-0-0-0
Regulert bygningsfelt	1226	0.35	1.0	0.8		0-0-0-0
Regulert naturområde	1227	0.35	6.0			0-0-0-0
Regulert støttemur	1228	0.35				0-0-0-0
Støttegjerde	1230	0.35				0-0-0-0
Bru	1242	0.5	5.0	1.0		0-0-0-0
Tunnel	1254	0.5	1.0

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon

BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning

OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

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

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)

FRIOMRÅDER

- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER

- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL

- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

BLOCK WATNE AS

Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/10476-85-240352/2018-TRBM	208/1689	29.11.2018

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1920/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 29.11.2018 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Stenhammerveien 1-22
Gnr. 208 Bnr. 1689

Arbeidets art: Nybygg boliger.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
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:

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BYDALEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Møtedato:	onsdag, 25. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30
Møtested:	Drømmekjøkkenet, Rosenlund 55A, Fredrikstad
Til stede fra Solibo:	Linda Landgraff

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 Cathrine M. Karlsen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Stine Arntzen foreslått.

Vedtak: godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

7 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 7 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 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

LL

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat på kr. 92.344,- overføres annen egenkapital

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 50 000,- ,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 1 styremedlem for 2 år

Jens Kristian Hermansen ble valgt som styremedlem for 2 år

5.2. Valg av 2 av varamedlemmer

Stine Arntzen ble valgt som varamedlem for 1 år

Mette Helene Henriksen ble valgt som varamedlem for 1 år

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:
Linda Landgraff

Protokollvitne:
Stine Arntzen

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Jon Hasselgård	På valg 2027
Styremedlem:	Cathrine Karlsen	På valg 2027
Styremedlem:	Jens Kristian Hermansen	På valg 2028
Varamedlem:	Stine Arnezen	På valg 2027
Varamedlem:	Mette H. Henriksen	På valg 2027

Utkast til vedtekter:

VEDTEKTER

For

Sameiet Bydalen Terrasse - Stenhammerveien 1-11

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

Sameiets navn er SameietBydalen Terrasse - Stenhammerveien 1-11.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 208 bnr 1689 i Fredrikstad kommune kommune ligger i sameie mellom de **22** eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære òg ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for

sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må

vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 *Deltakere*
Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav
I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har èn stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karaktèr, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet
Det ordinære sameiermøtet skal
1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre
Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3. Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre
Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

***10* Mindretallsvern**
Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

***11* Forretningsfører og funksjonærer**
Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

***12* Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

***13* Mislighold**
13.1 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

-o0o-

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1689/0/4

Eierrepresentant: Norli Petter

Regningsmottaker: Norli Petter

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1689	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	4				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300009820	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		67

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NORLI PETTER	Tidemandsgate 24A	0260 OSLO	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 11 913,00	01.10.2026	1/22	0	kr 2 031,00
60	ESkatt Bolig	1 187 500,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 3 800,00
151	BRANNTILSYN GASS	1,00 Kr	kr 245,00	01.10.2026	1/1	0	kr 245,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 2 598,00

kr 20 636,00

Eiendomsstatus, ordre 208_1689_0_4

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 1689	**Fnr:** 0	**Snr:** 4
Adresse:	Stenhammerveien 3B, 1604 Fredrikstad		
Areal matrikkelenhet:	4672.7 m²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg 3040 - Friområde **Hensynssoner:** 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 532 Stenhammerveien - gnr 208, bnr 18 534 Bryggeriet	**Vedtatt:** 12.05.2005 16.06.2005	**Formål:** 780 - Felles grøntareal 113 - Blokkbebyggelse 730 - Felles parkeringsplass 720 - Felles gangareal 160 - Offentlig bebyggelse 750 - Felles lekeareal 111 - Frittliggende småhusbebyggelse 790 - Annet fellesareal 710 - Felles avkjørsel 310 - Kjørevei **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest532_130.pdf Regbest534_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Attestert kopi av dok.nr. 2015/124679/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-24 13:16
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601693341
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	**BLOCK WATNE AS**		Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	208	1689

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	208	1689	0	1	151 / 1593	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1689	0	2	76 / 1593	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1689	0	3	73 / 1593	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1689	0	4	68 / 1593	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1689	0	5	76 / 1593	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1689	0	6	70 / 1593	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1689	0	7	73 / 1593	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1689	0	8	68 / 1593	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1689	0	9	76 / 1593	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1689	0	10	70 / 1593	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1689	0	11	73 / 1593	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1689	0	12	68 / 1593	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1689	0	13	76 / 1593	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1689	0	14	70 / 1593	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1689	0	15	54 / 1593	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1689	0	16	68 / 1593	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1689	0	17	56 / 1593	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1689	0	18	70 / 1593	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1689	0	19	73 / 1593	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 124679 Tinglyst 11.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Attestert kopi av dok.nr. 2015/124679/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-24 13:16
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	208	1689	0	20	53 / 1593	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1689	0	21	76 / 1593	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1689	0	22	55 / 1593	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

FREDRIKSTAD KOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV

Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

19 JAN. 2015

15/1282

Fødselsnr./Org.nr:
968 757 954

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	FREDRIKSTAD	208	1689		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
968 757 954	BLOCK WATNE AS	

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	151	BG	13	B	76	BG	25				37				49			
2	B	76	BG	14	B	70	BG	26				38				50			
3	B	73	B	15	B	54	B	27				39				51			
4	B	68	B	16	B	68	B	28				40				52			
5	B	76	BG	17	B	56	BG	29				41				53			
6	B	70	BG	18	B	70	BG	30				42				54			
7	B	73	B	19	B	73	B	31				43				55			
8	B	68	B	20	B	53	B	32				44				56			
9	B	76	BG	21	B	76	BG	33				45				57			
10	B	70	BG	22	B	55	BG	34				46				58			
11	B	73	B	23				35				47				59			
12	B	68	B	24				36				48				60			

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

Sum tellere: 1593 = nevner: 1593

4. Supplerende tekst [7]

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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Dato	Partenes underskrift
15/12/14	Ole Feet Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Marius Ingebrigtsen

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 15/2/14		Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Marius Ingebrigtsen

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
208	1689		1-22	FREDRIKSTAD **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
10/2-15 Fr. stad	A. Skare

Noter:

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

Dato	Partenes underskrift
15/2 14	

Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954
Ole Feet

Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954
Marius Ingebrigtsen

Presisjon Eiendomsmegling AS
E-post: caroline.skjerden.meyer@privatmegleren.nc

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Bydalen Terrasse Boligsameie**

26.06.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.06.2026

Boligselskap:	Bydalen Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	915 463 193
Gnr./bnr:	208 / 1689
Eier(e):	Petter Norli
Seksjonsnr:	4
Adresse:	Stenhammerveien 3B, 1604 Fredrikstad
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/bydalenterasse/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/bydalenterasse/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:**	Storebrand Forsikring AS, avtalenr. 6514765
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkering:** Seksjonen disponerer 1 parkeringsplass.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.667,– pr. md.
TV-avgift	kr 517,– pr. md.
Parkering	kr 125,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 2.309,– pr. md.**

Til dekning av: Parkering, revisjon, forretningsførsel, drift- og vedlikeholdskostnader samt avsetning til fremtidig vedlikehold, snørydding/gressklipping, drift og vedlikehold garasjeanlegg, service gassanlegg, felles strøm, kabel-TV, bygningsforsikring, samt andre generelle driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 26 396	kr 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.

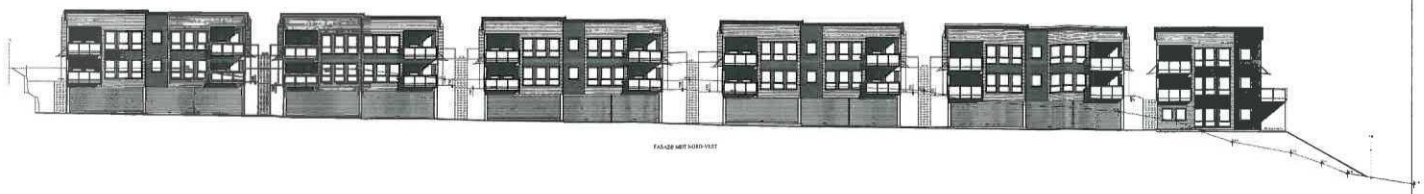
Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere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

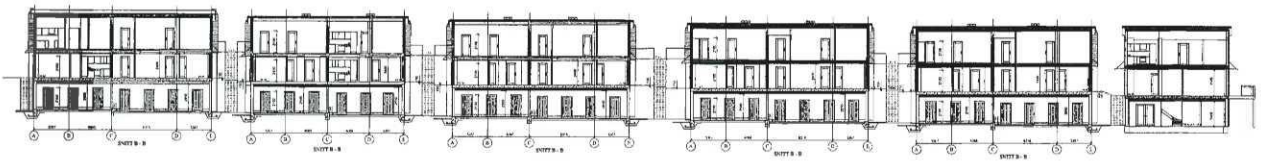
Priser og gebyrer p.t.:

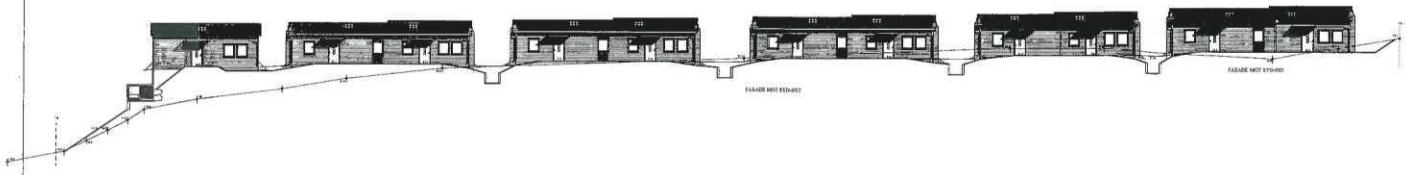
Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

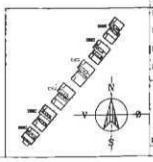
E - Side 1 av 39.







BYGGEMELDINGSTEGNINGER



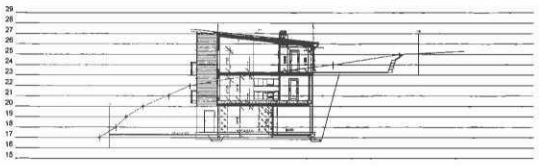
B	REV	20.01.14	A.P
A	REV	30.09.13	A.P
REV	BEMERKNING	DATO	TEGNET AV / KONTROLLERT
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS	18.09.13	B.W.P.
BYGGEPLASS	1604 FREDRIKSTAD	GNR/BNR	208 / 1689
PROSJEKTNAVN	BYDALEN TERRASSE	NÆRTYPE	
	PROSJEKTNUMMER 10465	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	1:250 A2
Block Watne	ARKITEKT BLOCK WATNE AS	TEGN NR. 102	REVISJON A

PROFILER SYD-ØST,NORD-VEST

PB 1617 VIKA - 0123 OSLO - TLF 2334600

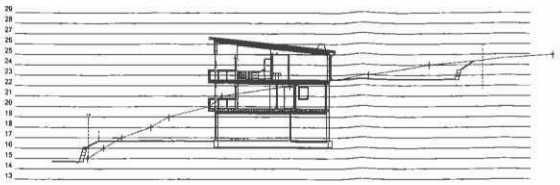
TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

PROFIL 11

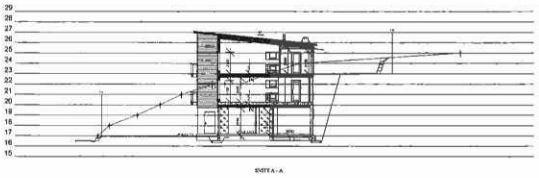


PROFIL 5

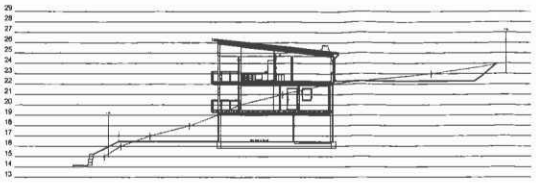
E - side 2.



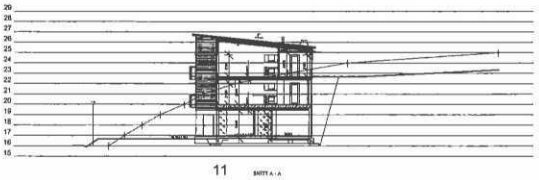
PROFIL 9



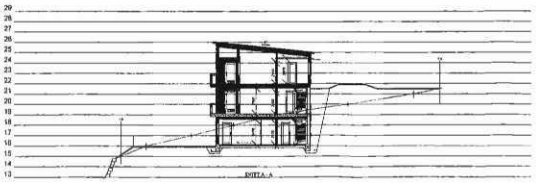
PROFIL 3

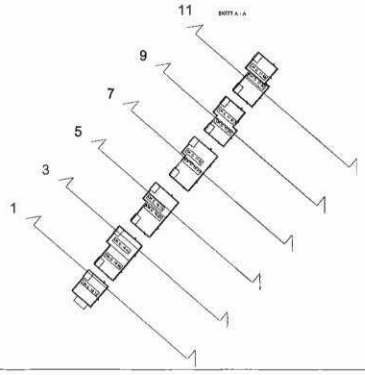


PROFIL 7



PROFIL 1





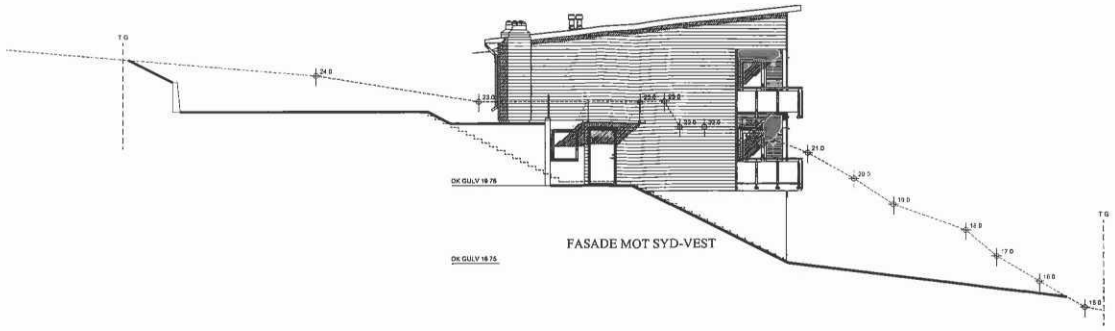
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV.	21.01.14	A.P.	
A	REV.	25.09.13	A.P.	
REV	BESKRIVELSE			
TEGNINGSINNHOLD:	PROFILER 1-11	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	02.07.2013	B.W.P.	
BYGGETILSTED:	1604 FREDRIKSTAD	SAKSNR:	208 / 1689	
PROSJEKTNAVN:	BYDALEN TERRASSE	HUSTYPE:		
	PROSJEKTNUMMER: 10465	MÅLESTOKK (ORIGINALFORMAT):	1:100	A2
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	TEGN NR:	101	REVISJON: A

Pb 1617 VIKA - 0123 OSLO - TLF.2324800

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

E-Side 21.



FASADE MOT SYD-VEST

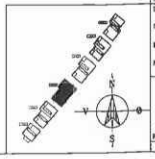


FASADE MOT SYD-ØST

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



C	REV.	14.01.2014	A.P.	
B	REV.	26.11.2013	A.P.	
A	REV. TERRENGLINJER	28.08.2013	A.P.	
Rev.	Beskrivelse.	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert

TEGNINGENS INNHOLD: FASADER
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Sjønhammerveien nr. 5 1604 Fredrikstad
PROSJEKTNAVN: Sydalen Terrasse

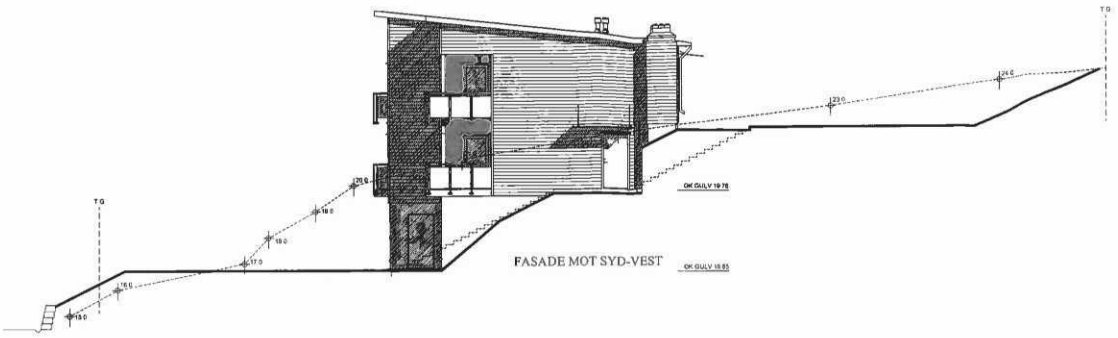
DATO	TEGNET AV:	KONTROLLERT
02.07.2013	M.M	

GJELDER NR: 208 / 1689
HUSTYPE: 4-MANSBOLIGER
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A2
PROSJEKTNUMMER: 1046505
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN NR: 105

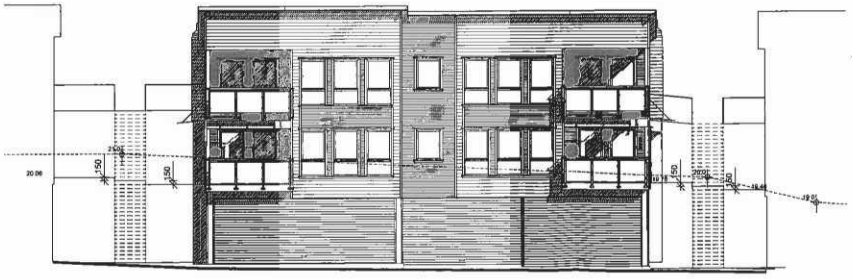
Block Watne
PB 1817 VIKA - 0122 OSLO - TLF 2224000

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

E-side 22.



FASADE MOT SYD-VEST

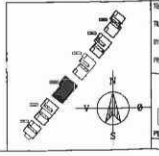


FASADE MOT NORD-VEST

SPROSSER	
VINDU	
BARGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



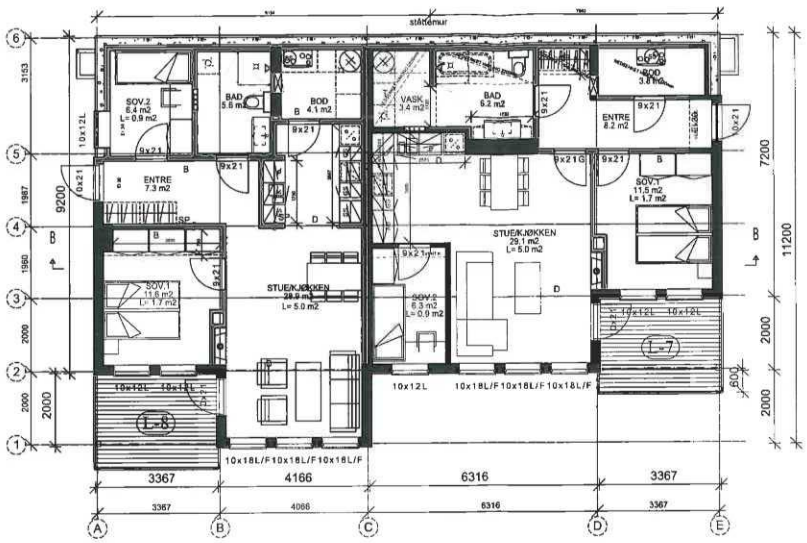
C	REV	14.01.2014	A.P
B	REV	20.11.2013	A.P
A	REV TERRENGLINJER	26.09.2013	A.P
Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegnet av / Kontrollert

TEGNINGENS FASADER
TILTAKSHAVER BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS Sienhammerveien nr. 5 1604 Fredrikstad
PROSJEKTNAVN Bydelen Terrasse
DATO 02.07.2013
TEGNET AV M.M.
U.NR/BNR 206 / 1689
HUSTYPE 4-MANSBOLIGER
PROSJEKTNUMMER 1046505
MÅLESTOKK (STØRRELSE) 1:100
ARKITEKT BLOCK WATNE AS
TEGN NR 104

Block Watne
PB 1812 VIKA 0123 OSLO - TLF 2324600

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

E-side 23.



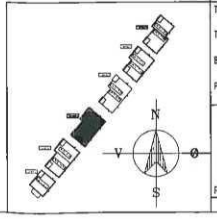
PLAN 1.ETASJE

D	REV.	14.01.2014	A.P.	
C	REV.	26.11.2013	A.P.	
B	REV.	20.11.2013	A.P.	
A	REV.TERRENGLINJER	25.09.2013	A.P.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

		Leilighet	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
Leilighet nr. 7		73,17 m2	68,48 m2
Leilighet nr. 8		67,35 m2	62,10 m2
	150,34 m2		
BYA = 181,6 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



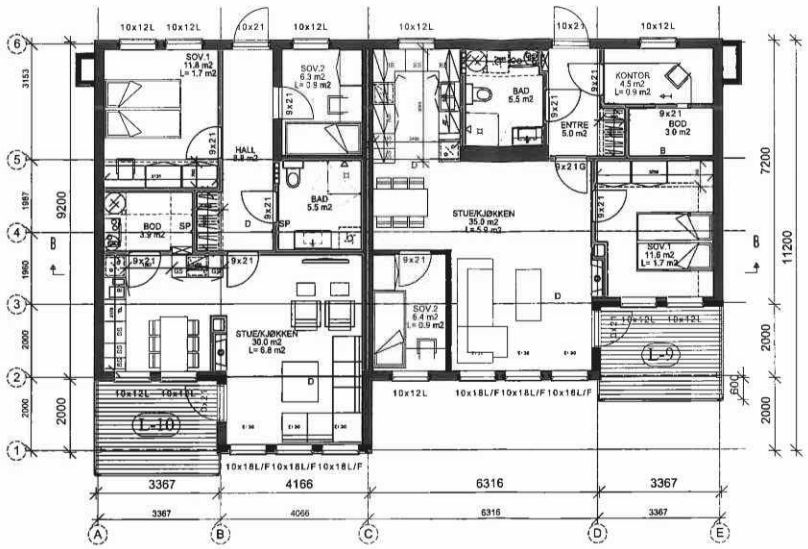
TEGNINGSNAVN:	PLAN 1.ETASJE
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS:	Stenhammerveien nr. 5 1604 Fredrikstad
PROSJEKTNAVN:	Bydalen Terrasse
PROSJEKTNUMMER:	1046505
ARKITEKT:	BLOCK WATNE AS

DATO:	02.07.2013
TEGNET AV	M.M.
KONTROLLERT:	
G.NR./B.NR	208 / 1689
HUSTYPE:	4-MANSBOLIGER
MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3
TEGN. NR.	101
REVISJON	A

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF.2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E-side 24.



PLAN 2.ETASJE

C	REV.	14.01.2014	A.P.	
B	REV.	20.11.2013	A.P.	
A	REV.TERRENGLINJER	25.09.2013	A.P.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN 2.ETASJE
DATO: 02.07.2013
TEGNET AV: M.M.
KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Stenhammerveien nr. 5 1604 Fredrikstad
G.NR./B.NR.: 208 / 1689
PROSJEKTNAVN: Bydalen Terrasse
HUSTYPE: 4-MANSBOLIGER
PROSJEKTNUMMER: 1046505
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR: 102
REVISJON: A

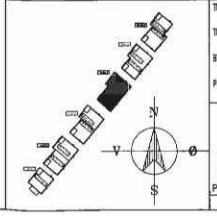
Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

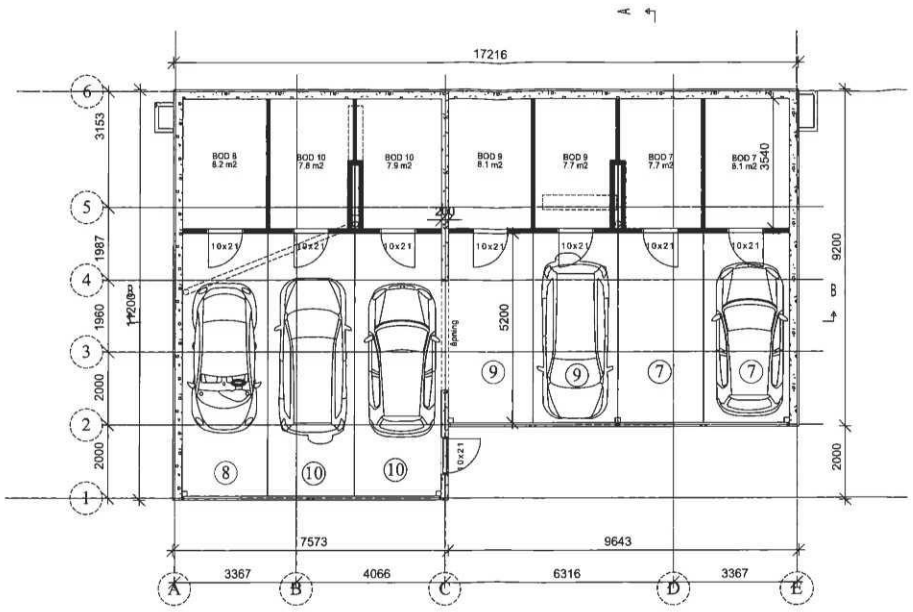
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

		Leilighet	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
Leilighet nr. 9		75,71 m2	71,66 m2
Leilighet nr. 10		69,76 m2	64,82 m2
	152,93 m2		

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



E-side 25.



PLAN UNDERETASJE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

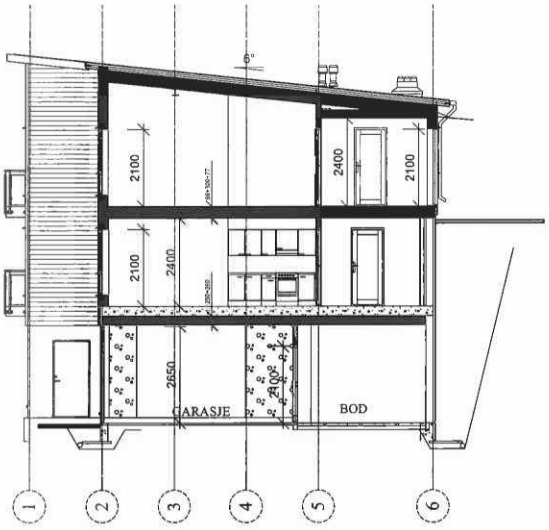
C	REV.	14.01.2014	A.P.	
B	REV.	20.11.2013	A.P.	
A	REV.TERRENGLINJER	25.09.2013	A.P.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN UNDERETASJE
DATO: 02.07.2013
TEGNET AV: M.M.
KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Stenhammerveien nr. 5 1604 Fredrikstad
G.NR/B.NR: 208 / 1689
PROSJEKTNAVN: Bydalen Terrasse
HUSTYPE: 4-MANSBOLIGER
PROSJEKTNUMMER: 1046505
MÅLESTOKK (STORRELSE): 1:100
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR: 100
REVISJON: A

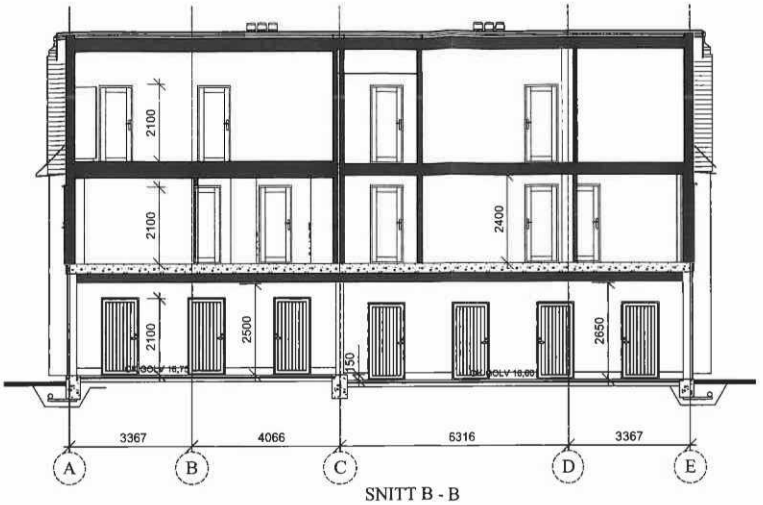
Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF.2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E - side 26.



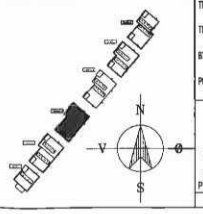
SNITT A - A



SNITT B - B

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

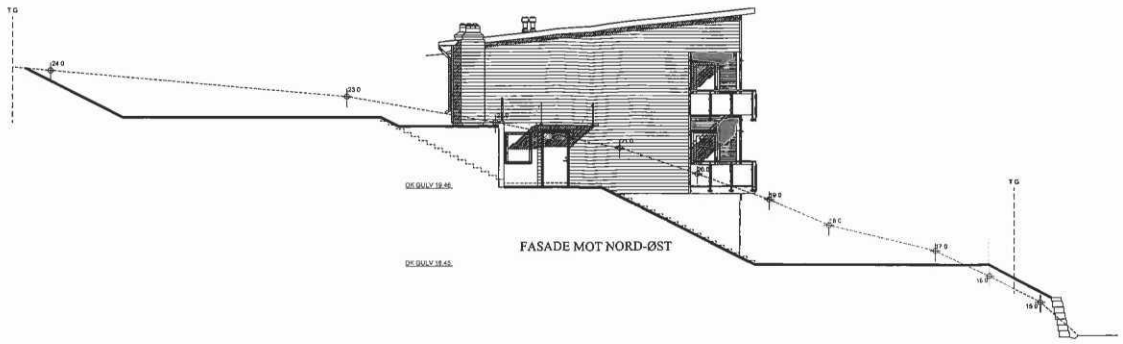
C	REV.	14.01.2014	A.P.	
B	REV.	20.11.2013	A.P.	
A	REV.TERRENGLINJER	25.09.2013	A.P.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:



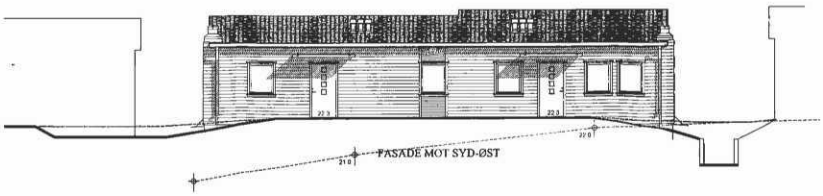
TEGNINGSNAVN: SNITT		DATO: 02.07.2013	TEGNET AV: M.M.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS			KONTROLLERT:
BYGGEPLASS: Stenhammerveien nr. 5 1604 Fredrikstad		GNR./BNR.: 208 / 1689	
PROSJEKTNAVN: Bydalen Terrasse		HUSTYPE: 4-MANSBOLIGER	
Block Watne	PROSJEKTNUMMER: 1046505	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	A3
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN NR.: 103	REVISJON: A

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E-side 27.



FASADE MOT NORD-ØST

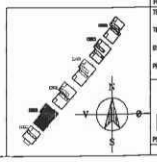


FASADE MOT SYD-ØST

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



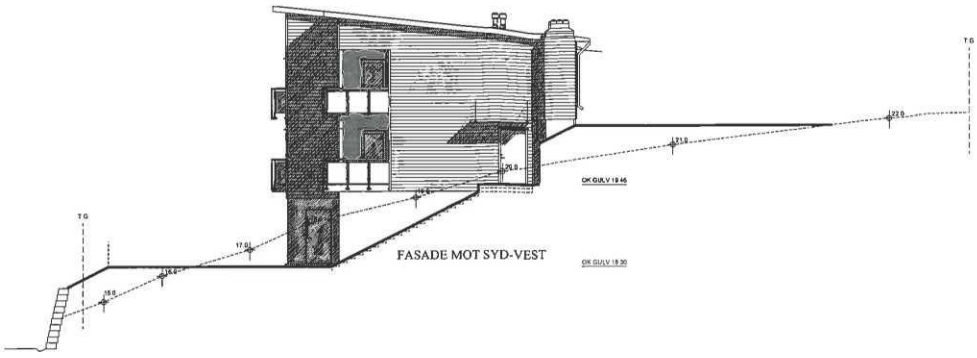
C	REV	14.01.2014	A.P.
B	REV	20.11.2013	A.P.
A	REV. TERRENGLINJER	25.09.2013	A.P.
Rev:	Beskrivelse	Dato:	Tegnet av: Kontrollert:

TEGNINGSNR: FASADER
DATO: 02.07.2013
TEGNET AV: M.M.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Stenhammerveien nr. 3 1604 Fredrikstad
GNR/BNR: 208 / 1689
PROSJEKTNAVN: Sydalen Terrasse
HUSTYPE: 4-MANSBOLIGER
PROSJEKTNUMMER: 1046504
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A2
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN NR: 105

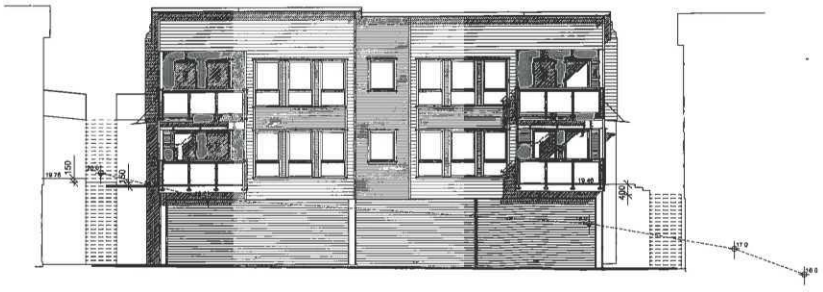
Block Watne
PB 1612 VIKA - 0123 OSLO - TLF 2324800

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

E - Side 28.



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

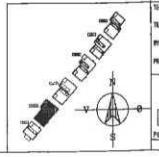
SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR/ BALKONGDØR/ TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



C	REV.	14.01.2014	A.P	
B	REV	20.11.2013	A.P	
A	REV TERRENGLINJER	25.09.2013	A.P	
Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegnet av:	Kontrollert

TEGNINGSNAVN: FASADER

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGESTED: Stenhammerveien nr. 3 1604 Fredrikstad

PROSJEKTNAVN: Bydalen Terrasse

DATO: 02.07.2013

TEGNET AV: M.M.

GNR/BNR: 208 / 1589

HUSTYPE: 4-MANNSBOLIGER

MÅLESTOKK (UTskrift): 1:100

PROSJEKTNUMMER: 1046504

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

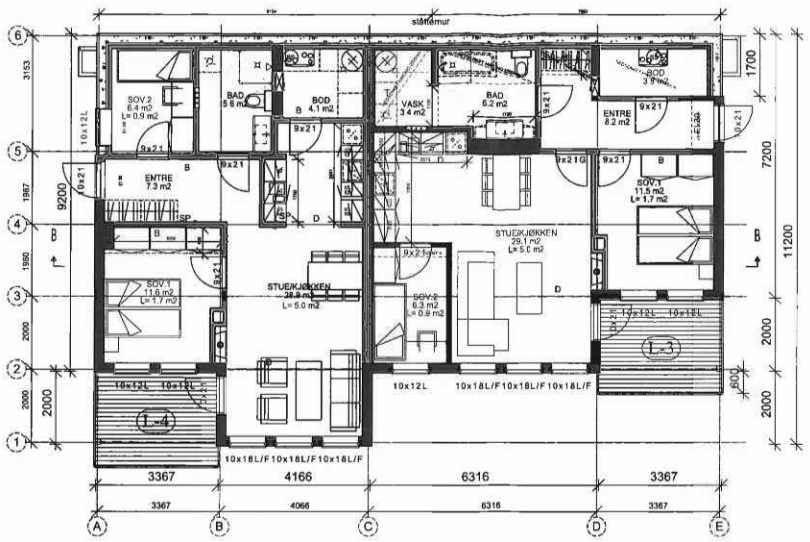
TEGN NR: 104

Block Watne

PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF 2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

E - side 29.



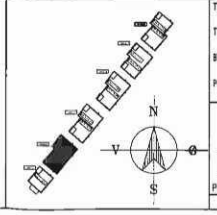
PLAN 1.ETASJE

D	REV.	14.01.2014	A.P.	
C	REV.	26.11.2013	A.P.	
B	REV.	20.11.2013	A.P.	
A	REV.TERRENGLINJER	25.09.2013	A.P.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

		Leilighet	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
Leilighet nr. 3		73,17 m2	68,48 m2
Leilighet nr. 4		67,35 m2	62,10 m2
	150,34 m2		
BYA = 181,6 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

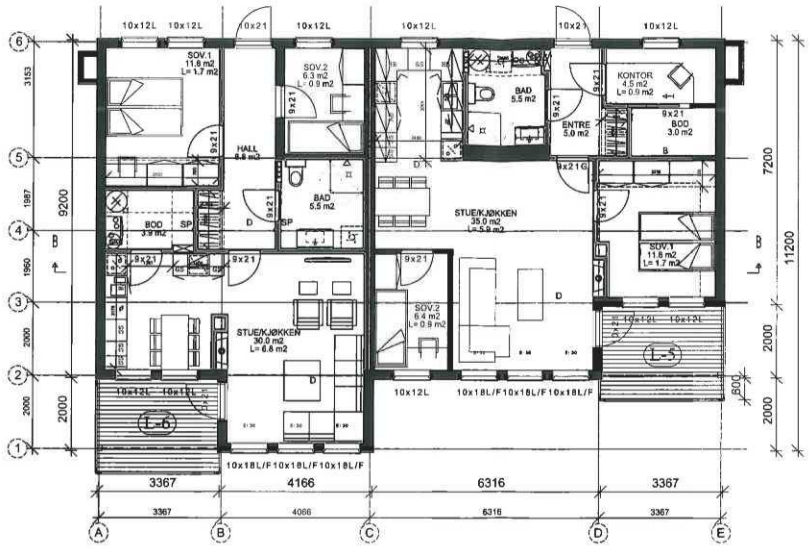


TEGNINGSNAVN:	PLAN 1.ETASJE
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS:	Stenhammerveien nr. 3 1604 Fredrikstad
PROSJEKTNAVN:	Bydalen Terrasse
DATO:	02.07.2013
TEGNET AV:	M.M.
G.NR./B.NR	208 / 1689
HUSTYPE:	4-MANSBOLIGER
PROSJEKTNUMMER:	1046504
MÅLESTOKK (STØRRELSE)	1:100 A3
ARKITEKT	BLOCK WATNE AS
TEGN. NR	101
REVISJON	A

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:23246000

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E-side 30.



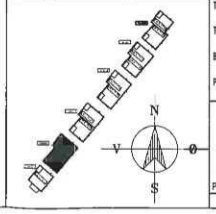
PLAN 2.ETASJE

C	REV.	14.01.2014	A.P.	
B	REV.	20.11.2013	A.P.	
A	REV.TERRENGLINJER	25.09.2013	A.P.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA-Bygning	Leilighet BRA-Boenhet	Leilighet P-Rom
Leilighet nr. 5		75.71 m2	71.66 m2
Leilighet nr. 6		69.76 m2	64.82 m2
	152.93 m2		

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

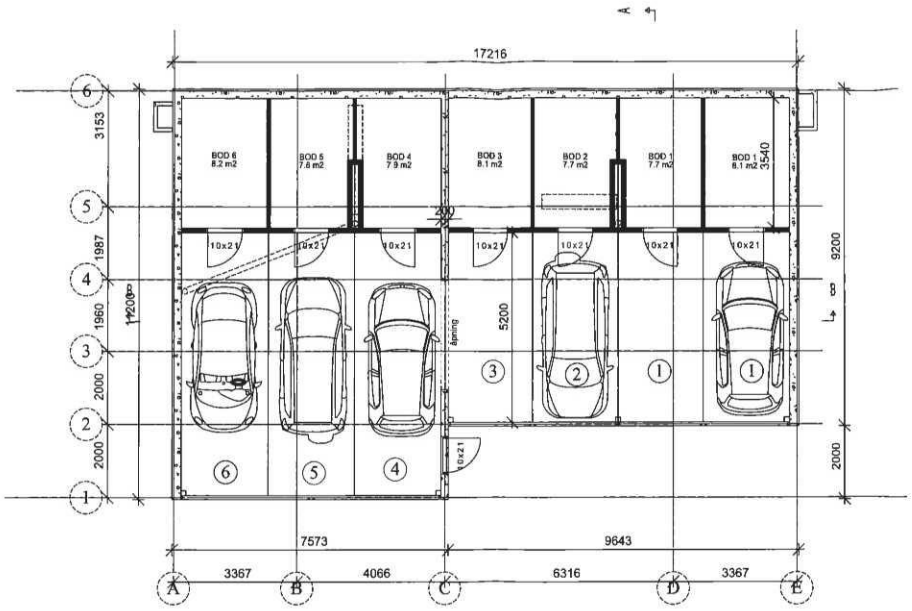


TEGNINGSNAVN: PLAN 2.ETASJE
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Stenhammerveien nr. 3 1604 Fredrikstad
PROSJEKTNAVN: Bydalen Terrasse
DATO: 02.07.2013
TEGNET AV: M.M.
KONTROLLERT:
G.NR./B.NR.: 208 / 1689
HUSTYPE: 4-MANSBOLIGER
PROSJEKTNUMMER: 1046504
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN NR.: 102
REVISJON: A

Block Watne
PB 1617 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

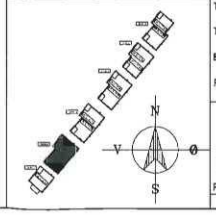
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E-side 31.



PLAN UNDERETASJE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

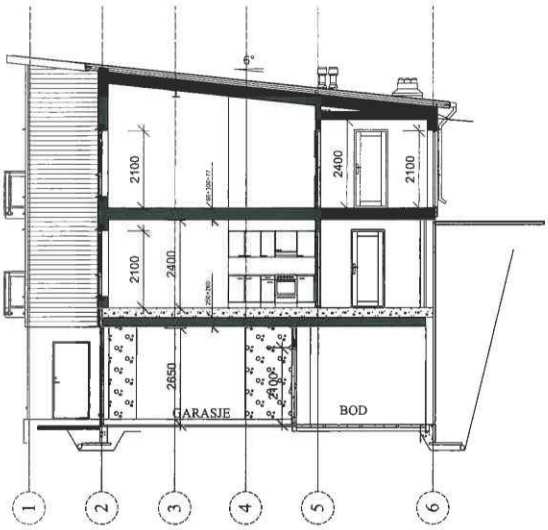


C	REV.	14.01.2014	A.P.	
B	REV.	20.11.2013	A.P.	
A	REV.TERRENGLINJER	25.09.2013	A.P.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

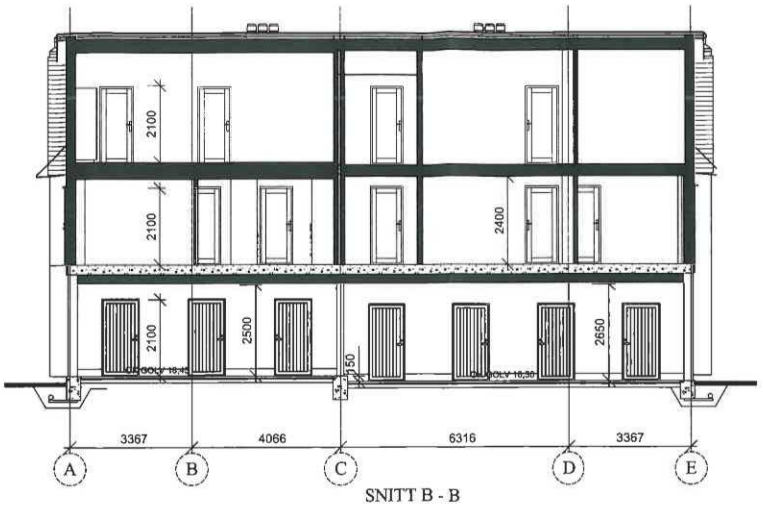
TEGNINGSNAVN: PLAN UNDERETASJE		DATO:	TEGNET AV / KONTROLLERT
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		02.07.2013	M.M.
BYGGEPLASS: Stenhammerveien nr. 3 1604 Fredrikstad		GNR./B.NR:	208 / 1689
PROSJEKTNAVN: Bydalen Terrasse		HUSTYPE:	4-MANSBOLIGER
Block Watne PB 1617 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600	PROSJEKTNUMMER: 1046504	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.: 100	REVISJON: A

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E - Side 32.



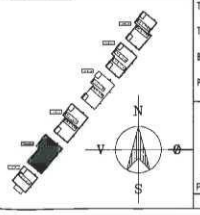
SNITT A - A



SNITT B - B

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

C	REV.	14.01.2014	A.P.	
B	REV.	20.11.2013	A.P.	
A	REV.TERRENGLINJER	25.09.2013	A.P.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:



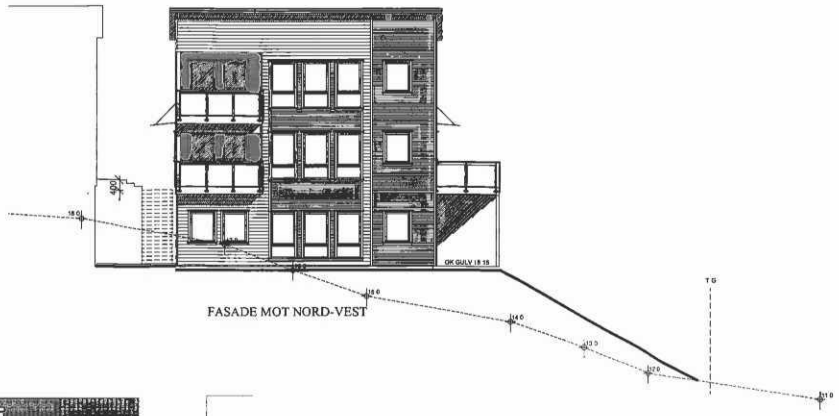
TEGNINGSNAVN: SNITT
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Stenhammerveien nr. 3 1604 Fredrikstad
PROSJEKTNAVN: Bydalen Terrasse

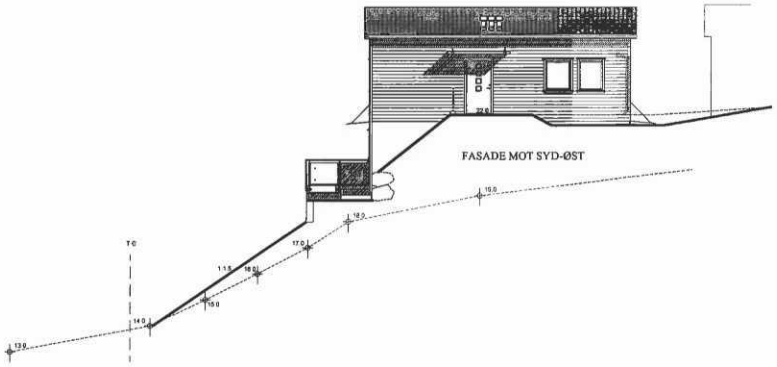
DATO: 02.07.2013 | TEGNET AV: M.M. | KONTROLLERT:
G.NR/B.NR: 208 / 1689
HUSTYPE: 4-MANSBOLIGER
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
PROSJEKTNUMMER: 1046504
TEGN. NR: 103
REVISJON: A

Block Watne
PB 1617 VIKA - 0123 OSLO - TLF.2324500
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E-side 33.





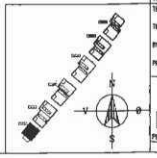
SPROSSER	
VINDU	
BAKGÅRDSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



B	REV.	14.01.2014	A.P.
A	REV TERRENGLINJER	30.09.2013	A.P.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av: / Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: FASADER

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGESTED: Stenhammer veien nr. 1, 1604 Fredrikstad

PROSJEKTNAVN: Bydalen Terrasse

DATO: 2.07.2013 | TEGNET AV: M.M | KONTROLLERT:

GNR./BNR.: 208 / 1689

BART/TYPE: 2-MANSBOLIGER

PROSJEKTNUMMER: 1046503

MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

TEGN NR.: 105

REVISJON:

Block Watne

PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF 2324000

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVISKOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

E - Side 39.



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	REV	25.09.13	A.P	
REV	BESKRIVELSE	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT
TEGNINGSNAVN: SITUASJONSPLAN		20.04.07	M.M.	
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		GNR/BNR: 208 / 1689		
BYGGEPLASS: 1604 FREDRIKSTAD		HUSTYPE:		
PROSJEKTNAVN: BYDALEN TERRASSE		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:500 A2		
Block Watne	PROSJEKTNUMMER: 10465			
PB 1617 VIKA - 0123 OSLO - TLF 22124600	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	TEGN. NR: 100	REVISJON: A	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BYDALEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Møtedato:	onsdag, 25. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30
Møtested:	Drømmekjøkkenet, Rosenlund 55A, Fredrikstad
Til stede fra Solibo:	Linda Landgraff

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 Cathrine M. Karlsen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Stine Arntzen foreslått.

Vedtak: godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

7 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 7 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 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

LL

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat på kr. 92.344,- overføres annen egenkapital

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 50 000,- ,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 1 styremedlem for 2 år

Jens Kristian Hermansen ble valgt som styremedlem for 2 år

5.2. Valg av 2 av varamedlemmer

Stine Arntzen ble valgt som varamedlem for 1 år

Mette Helene Henriksen ble valgt som varamedlem for 1 år

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:
Linda Landgraff

Protokollvitne:
Stine Arntzen

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Jon Hasselgård	På valg 2027
Styremedlem:	Cathrine Karlsen	På valg 2027
Styremedlem:	Jens Kristian Hermansen	På valg 2028
Varamedlem:	Stine Arnezen	På valg 2027
Varamedlem:	Mette H. Henriksen	På valg 2027

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Bydalen Terrasse Boligsameie

25. mars 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 Bydalen Terrasse Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**25. mars 2026**
Tidspunkt:	**kl. 17:30**
Sted:	**Drømmekjøkkenet** **Rosenlund 55A, Fredrikstad**

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	Jon Hasselgård	På valg:	2027
Styremedlem	Cathrine M. Karlsen	På valg:	2027
Styremedlem	Nora Mari Hals	På valg:	2026
Varamedlem	David Ahlborg	På valg:	2026
Varamedlem	Stine Arntzen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

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

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: **Storebrand Forsikring AS**

Polisenummer: **6514765**

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.

Styret har sørget for bytte av motor til ventilasjonsanlegget i garasje i blokk 1-3.

Styret har sørget for utbedring av utvendig skade av bordtaksbeslag og nytt takbelegg ved takrenne i blokk 7.

Styret har tatt initiativ til frivillig rens av ventilasjonsanlegg i leilighetene.

Styret bytter fortløpende lyspærer på fellesområdet.

Styret følger opp problemer med varmekabler i trappene utvendig.

Styret følger opp henvendelser fra beboere.

Det er gjennomført kontroll av lekeplasser, kontroll fra Norsk brannvern og kontroll fra Norsk gassnett.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Bydalen Terrasse Boligsameie

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	575 232	556 524	575 133	623 548
Innkrevde garasjeinntekter		51 000	51 000	51 000	51 000
Sum inntekter		**626 232**	**607 524**	**626 133**	**674 548**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Personalkostnader	3	7 050	7 050	7 050	7 050
Gass-service		33 193	0	33 000	33 000
Strøm fellesarealer		57 614	87 613	72 450	72 450
Drift og vedlikehold		37 222	9 340	30 000	30 000
Drift og vedlikehold garasjer		15 291	15 052	18 000	18 000
Drift og vedlikehold lekeplass		3 500	3 538	0	0
Vedlikehold uteområde/brøyting etc		49 051	66 731	50 000	50 000
Revisjonshonorar		6 866	6 509	6 867	7 185
Forretningsførerhonorar		50 218	47 126	50 972	52 530
Brannvern		14 281	13 865	18 500	18 500
TV/Bredbånd		123 816	122 056	129 272	136 400
Andre Driftsutgifter	4	13 233	24 120	50 000	50 000
Forsikringspremie		63 014	54 025	52 800	69 315
Avsetning til vedlikehold		25 000	0	25 000	70 000
Kostnader møter		2 254	3 168	0	0
Sum driftskostnader		**551 603**	**510 193**	**593 911**	**664 430**
Driftsresultat		**74 629**	**97 331**	**32 222**	**10 118**
Finansinntekter		17 715	14 270	10 000	0
Resultat av finansposter		**17 715**	**14 270**	**10 000**	**0**
Årsresultat		**92 344**	**111 601**	**42 222**	**10 118**
Overføringer					
Overføring annen egenkapital	5	92 344	111 601		

Bydalen Terrasse Boligsameie
Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 141
Forskuddsbetalt leverandør		91 281	88 764
Sum fordringer		**91 281**	**90 905**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		606 080	500 923
Sum bankinnskudd og kontanter		**606 080**	**500 923**
Sum eiendeler		**697 360**	**591 828**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	5	577 073	484 729
Sum opptjent egenkapital		**577 073**	**484 729**
Sum egenkapital		**577 073**	**484 729**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning til vedlikehold		41 300	16 300
Sum langsiktig gjeld		**41 300**	**16 300**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 422	13 392
Leverandørgjeld		69 059	65 468
Annen påløpt kostnad		7 507	11 940
Sum kortsiktig gjeld		**78 988**	**90 800**
Sum gjeld		**120 288**	**107 100**
Sum egenkapital og gjeld		**697 360**	**591 828**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 03.03.26.

Bydalen Terrasse Boligsameie

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra beboere til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

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

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	**2025**	**2024**
Felleskostnader	445 872	431 916
Garasjeleie	51 000	51 000
TV/Bredbånd	129 360	124 608
Sum innkrevde felleskostnader	**626 232**	**607 524**

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	**2025**	**2024**
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**

Styrehonorar er til styrets medlemmer.

Note 4 - Andre driftskostnader	**2025**
Styreportal og laminat	1 254
Brukerrettigheter Finago, OCR-gebyr mm.	11 980
Sum andre driftskostnader	**13 233**

Note nr. 5 - Disponible midler og Egenkapital	**2025**	**2024**
Disponible midler pr. 01.01.	**501 029**	**389 427**
Endringer:		
Årets resultat	92 344	111 601
Avsetning til vedlikeholdsfond	25 000	0
Disponible midler pr. 31.12.	**618 373**	**501 029**
Øremerket til fremtidig vedlikehold	**41 300**	**16 000**
Annen egenkapital		
Annen egenkapital 01.01.	484 729	373 127
Årets resultat	92 344	111 601
Sum egenkapital pr. 31.12.	**577 073**	**484 729**

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 Bydalen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bydalen Terrasse Boligsameie som viser et overskudd på kr 92 344. 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 05.08.2026

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, 5. mars 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
05.03.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 50.000,-.
Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg 1 styremedlem for 2 år

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Jens Kristian Hermansen stiller til valg som styremedlem

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Stine Arntzen stiller til valg som varamedlem

Mette Helene Henriksen stiller til valg som varamedlem

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 _____

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.06.2026 12:13

Eiendom 3107-208/1689/0/4

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Stenhammerveien 3B	1604 Fredrikstad

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Norli Petter Tidemandsgate 24a 0260 Oslo	310575	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
advokat Camillo Mordt	
Adresse:	
Gydasvei 4a	
Postnummer:	Poststed:
1614	Fredrikstad
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1099911 Tinglyst: 06.10.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Camillo Mordt	070148 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
106	Fredrikstad	208	18		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
106	Fredrikstad	208	1689		1-22

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengehefteise)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
4-9-17	

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Adkomst over etablert vei på gnr 208 bnr 18 i forbindelse med transport av større gjenstander, derunder flyttelass samt eventuell ambulansetransport.

Rettigheten gjelder innenfor gnr 208 bnr 18 sine grenser og i den utstrekning den ikke er i strid med etablerte rettigheter for andre. Utsteder har intet ansvar for hvilke øvrige rettigheter til veien som finnes og har heller ikke ansvar for etableringg eller vedlikehold eller for veiens tilstand forøvrig.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten innfegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

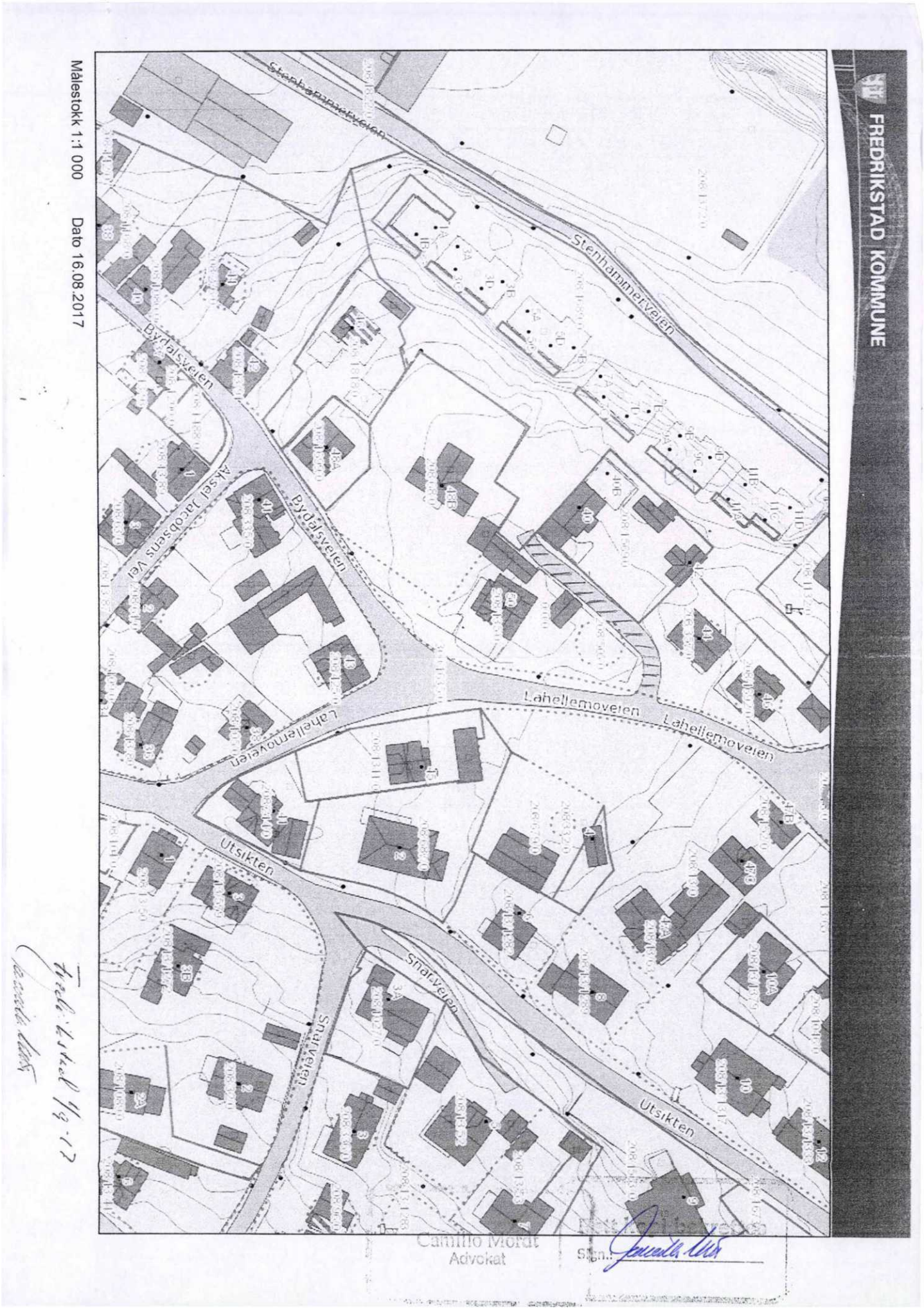
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Fredrikstad den 1. september 2017	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes


FREDRIKSTAD KOMMUNE
Målestokk 1:1 000
Dato 16.08.2017
Stenhammerveien
Byrdalsveien
Aksel Jacobsens Vei
Lahellemoveien
Utsikten
Snarveien
Camilla Mordt
Advokat

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Norli Petter

Tidemandsgate 24a

0260 Oslo

Adresse:	Stenhammerveien 3 B (- -)	Dato:	25.06.2026
Bygningsnr:	300009820	Saksreferanse:	
Eiendom:	208 / 1689 / 0 / 4	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Anette Neumann Garder
Antall ildsted:	1	Avtale nr:	32255
Tilsyn:	Ikke utført 26.05.2026		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

STENHAMMERVEIEN
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 12.05.2005

Bestemmelsene er sist revidert: 05.01.2005

1. GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Byggeområder:
   - Konsentrert småhusbebyggelse (A1)
   - Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B2)

5. Fareområde:
   - Høyspenningsanlegg/transformatorstasjon (T)

6. Spesialområder:
   - Frisiktsone

7. Fellesområder:
   - Felles grøntanlegg (F1-F5)
   - Felles lekeplass (F6-F8)
   - Felles gangveg (F9)
   - Felles veg/avkjørsel (F10)
   - Felles parkering (F11-F12)
   - Annet fellesareal (F13)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Bebyggelsen skal ha en dempet fargebruk som er med på å redusere eksponeringen i landskapet. Det er ikke tillatt med reflekterende fasade- og takmaterialer.

2.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.
2.3 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

2.4 Plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt må være fremlagt og godkjent av kommunen før utbygging skjer.

3. BYGGEOMRÅDER (A1, B1-B2)

3.1 Utnyttelsesgrad

Maks. BYA for A1 (konsentrert småhusbebyggelse) er 66%.

For delområde A1 er maks. gesimshøyde 7,50m og maks. mønehøyde 9,00m. Alle høyder er målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Delområde B1-B2 er tilleggsareal til eiendommen gnr. 208, bnr. 1569.

3.2 Plassering og utforming

Den viste plassering og utforming av bebyggelsen er veiledende. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal ha saltak eller flatt tak/pulttak. Maksimal takvinkel er 18°. Parkering skal skje i parkeringskjeller. Det skal opparbeides minst 1,5 p-passer per boenhet. Det skal legges stor vekt på bebyggelsens tilpasning mot omkringliggende terreng og eksisterende bebyggelse.

3.3 Detaljplaner

Samlet situasjonsplan og utomhusplan må være innsendt og godkjent før bebyggelse kan oppføres.

3.4 Rekkefølge

Fellesområder skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Stenhammerveien skal utbedres og utvides i henhold til kommunal standard fram til avkjørsel inn på planområdet. Utbedret veg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk

Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før Bingedammen tilfredsstiller forskrift om sikkerhet og tilsyn med vassdragsanlegg.

4. SPESIALOMRÅDER

4.1 Spesialområde - Frisiktsone

I området mellom frisiktlinjer og Stenhammerveien (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegs planum.

5. FAREOMRÅDER

5.1 Innenfor område avsatt til formålet kan det tillates oppført transformatorstasjon. Særskilt(e) lov og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og god materialbruk.

6. FELLESOMRÅDER

6.1 Felles grøntanlegg (F1-F5)

Felles grøntanlegg skal ha et mest mulig naturlig preg med dominans av stedegne trær og busker som fungerer som landskapselement, skjerm mot eksponering og fysisk skille mot bebyggelsen på naboeiendommer. Langs Stenhammerveien skal det søkes etablert mest mulig høyreist vegetasjon. Arealet kan tillates supplert med noe stedstilpasset beplanting. For å oppnå dette kan det tillates tilført mer vekstmasse der det er behov for det. For øvrig skal det gjøres minst mulig terrenginngrep i områder for felles grøntanlegg.

Gjennom F5 tillates det etablert en enkel gangforbindelse som en forlengelse av felles veg/ avkjørsel (F10) ned til Stenhammerveien i sørvest.

6.2 Felles lekeplass (F6-F8)

Områdene F6-F8 skal nyttes til felles lekeplasser. Områdene er felles for alle eiendommene innenfor reguleringsplanen. Det skal ikke oppføres bygninger på fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde. Trær i området skal i størst mulig grad bevares.

Lekeplassene kan tillates opparbeidet med et overveiende naturlig eller parkmessig preg. Det skal vektlegges naturtilpasset lek for å bevare eksisterende terreng i størst mulig grad. Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet. Lekeplasser skal være ferdigstilt før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

6.3 Felles gangveg (F9)

Felles gangveg er felles for alle eiendommene innenfor reguleringsplanen. Gangvegen skal være opparbeidet før første boenhet tas i bruk. Mindre justeringer av traseen er tillatt dersom bygningsmessige eller terrengmessige forhold tilsier det.

6.4 Felles veg/avkjørsel (F10)

Felles veg/avkjørsel skal opparbeides som vist i planen og er felles for alle eiendommene innenfor reguleringsplanen.

6.5 Felles parkering (F11-F12)

Felles parkering skal benyttes til gjesteparkering for alle boenhetene innenfor planområdet.

6.6 Annet fellesområde (F13)

Annet fellesområde skal benyttes til felles renovasjonsanlegg/postkassestativ for boenhetene innenfor planområdet. Områdene skal skjermes med lévegger og/eller egnet vegetasjon.

- - - - - - - - - - - - -
Per André Hansen landskapsarkitekter as
tlf 69 95 50 00, fax 69 95 50 01
e-post: post@lark.no

Fredrikstad EnergiNett AS, Stabburveien 18, 1617 Fredrikstad. Org.nr.: 980 234 088

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON MED TILHØRENDE KABELANLEGG.

Mellom eier og hjemmelshaver av gnr. 208, bnr. 1689 Navn Grunneier; Block Watne AS, Org.nr. 968 757 954 (nedenfor kalt grunneieren) i Fredrikstad kommune, kommunedel Sentrum og Fredrikstad EnergiNett AS, Org.nr. 980 234 088 (nedenfor kalt nettselskapet)

er det inngått avtale om rettighetserverv for en nettstasjon på eiendommen, tomt 20 m² med tilhørende kabelanlegg over eiendommen for forsyning til/fra nettstasjonen. Nettstasjon mindre enn 8m² er plassert for byggefeltet.

Plassering av nettstasjon nr. 1129F med Nettstasjonsnavn; Bydalen Terrasse på ovennevnte eiendom og tilhørende kabelanlegg over eiendommen er vist på kart merket Bydalen Terrasse samt oversiktskart datert 2013.11.11.Målestokk 1:750.

For høyspenningsanlegget gjelder til enhver tid de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTSELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved nettselskapet stetsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg over eiendommen.

Nettselskapet gis rett til, med minst mulig ulempe for grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen for levering av elektrisk energi til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen til nettstasjon og kabelanlegg med personale, utstyr og transportmidler for utførelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale med grunneier.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport og ferdsel, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er nettselskapet ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som nettselskapet erverver rett til å benytte.

Doknr: 363513 Tinglyst: 07.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BHB

1.3 Opprydding
Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud/beplantning
Nettselskapet har rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær anlegget
Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mv.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 1 – en - uke anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.
Kostnader nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

2.2 Flytting
Dersom grunneier ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis nettselskapets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneieren vederlagsfritt kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert.

3. ERSTATNING

3.1 Nettselskapets erstatningsplikt
Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for ulemper og tap av ethvert slag, og for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, betaler nettselskapet et engangsbeløp på

kr. 0,- - kroner null

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra Statens Kartverk. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 – tre - uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavnsrente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn
Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av nettselskapet.

BHB

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnslovens paragraf 4 som påstevnes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmann, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

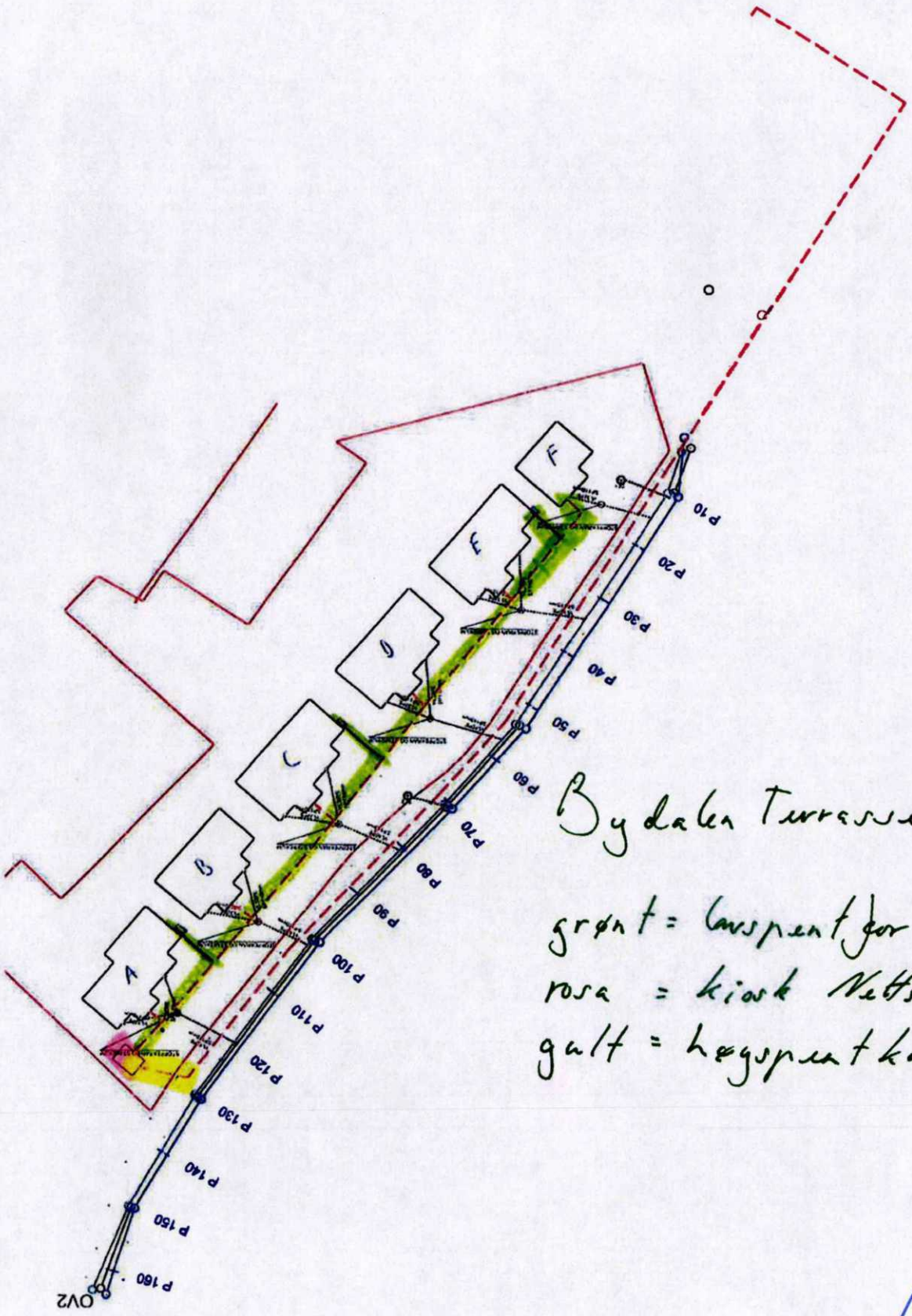
4.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen, for nettselskapet kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettighetene slettes av nettselskapet.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

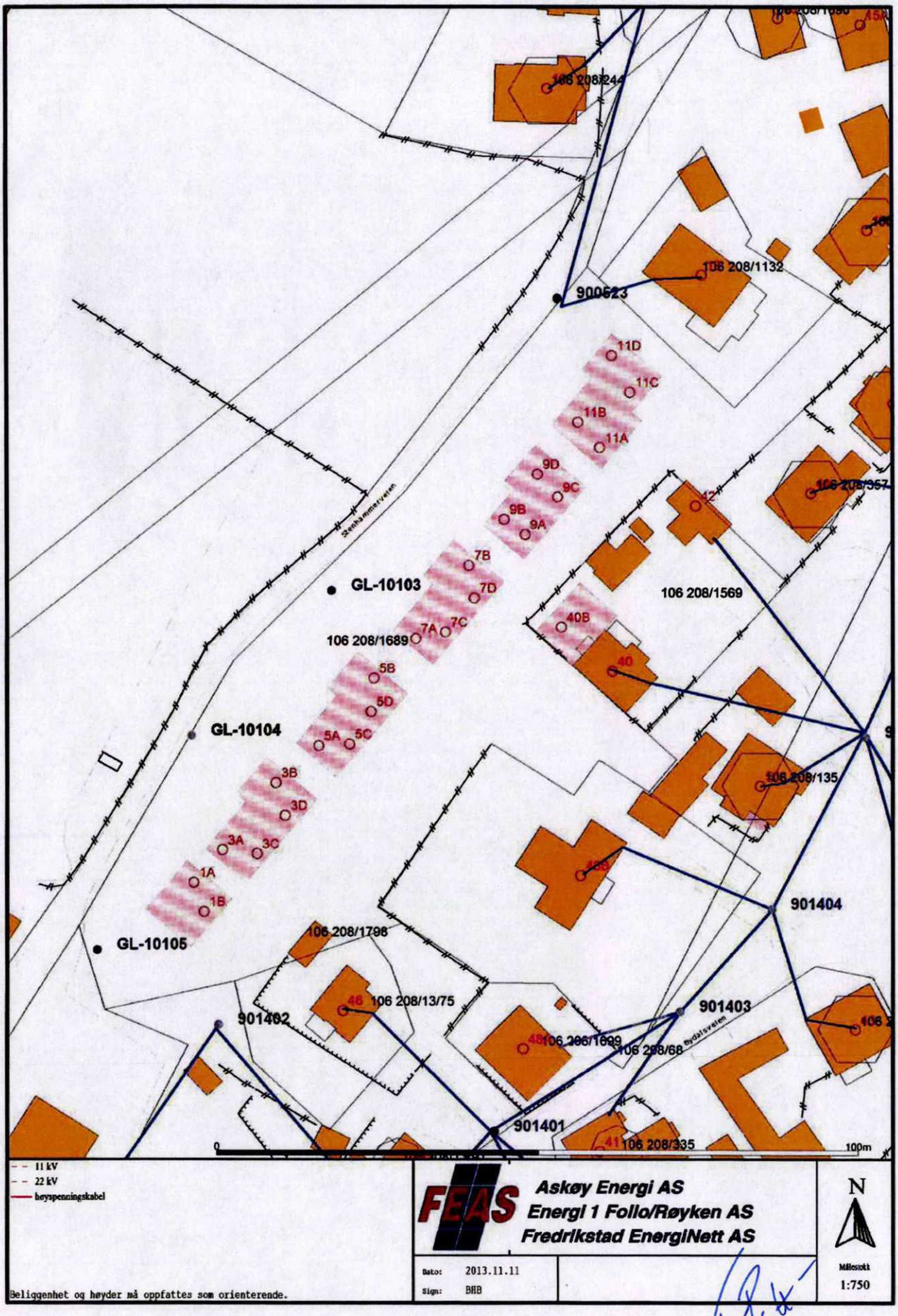
Denne avtalen er utstedt i 2 – to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Nettselskapet sender 1 – en - original samt 1 – en - kopi til tinglysing.

Sted, den _____	Sted, den Fredrikstad 5.9.2014
Grunneier	**Nettselskap:**
BLOCK WATNE AS	**EILERT HENRIKSEN**
Navn med blokkbokstaver	**Navn med blokkbokstaver**
Yven veien 12	**STABBURVEIEN 18**
Adr.	**Adr.**
1715 YVEN	**1617 FREDRIKSTAD**
Poststed.	**Poststed.**
968 757 954	**980 234 088**
Organisasjonsnummer	**Organisasjonsnummer**
Geir Skoglund, DORTEA GJERVIK	
Geir Skoglund	**Underskrift av signaturberettiget**
F. Pett	Bjørn H. Bakkehaugen
Frank Pettersen	**Underskrift av prosjektleder**



Bydalen Terrasse

grønt = lavspent for deling
rosa = kiosk Nettstasjon
gult = høyspentkabel


106 208/1132
900523
11D
11C
11B
11A
9D
9C
9B
9A
7B
7D
7A
7C
GL-10103
106 208/1689
106 208/1569
5B
5D
5A
5C
GL-10104
3B
3D
3A
3C
1A
1B
GL-10105
106 208/1798
106 208/135
901404
106 208/13/75
901402
901403
106 208/1699
106 208/68
Sydalsveien
901401
106 208/335
0
100m
11 kV
22 kV
høyspenningskabel
Askøy Energi AS
Energi 1 Follo/Røyken AS
Fredrikstad EnergiNett AS
Dato: 2013.11.11
Sign: BHB
N
Målestokk
1:750
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



Rev.	Rettelsen gjelder	Dato	Sign.
	Stenhammerveien, Fredrikstad Block Watne AS	Saksbehandler Tegner LS	Dato 21.09.07 Målestokk ~~1:200~~
	PER ANDRÉ HANSEN LANDSKAPSARKITEKTER AS Postboks 328 1612 FREDRIKSTAD Tlf. 69 95 50 00 Fax. 69 95 50 01 E-mail: post@pah.no	Prosjektnr. 767 Tegn.nr. 1	

03. OKT. 2007 D 2

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:
Stenhammerveien 3 B, 1604 Fredrikstad
Gnr. 208, Bnr. 1689, Snr. 4, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260142

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.
