Voldportgaten 75, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD



PROPR.NO

Selger
Lars Erik Larsen
90554120

Prisantydning
2 815 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3107 Gnr. 302 Bnr. 80 Snr. 5

Sentral, pen og lys selveierleilighet. God planløsning

PRISANTYDNING
kr 2 815 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 33 965 kr

TOTALPRIS
kr 2 848 965 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 397 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 12 860 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
40kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2018














SAMSUNG
SIEMENS
AEG
Salade







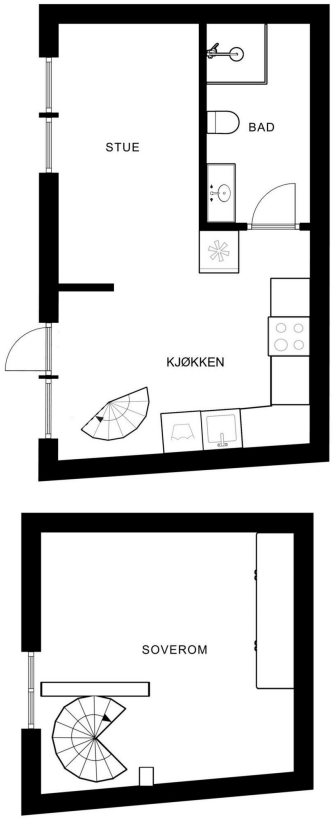




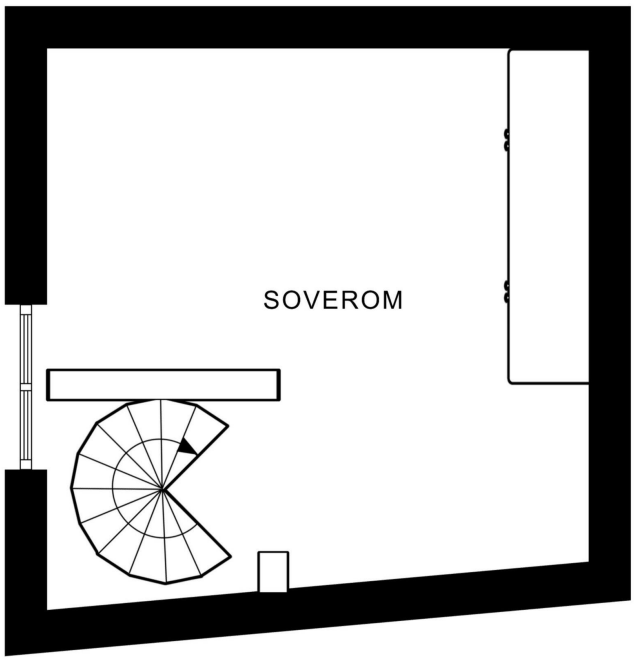




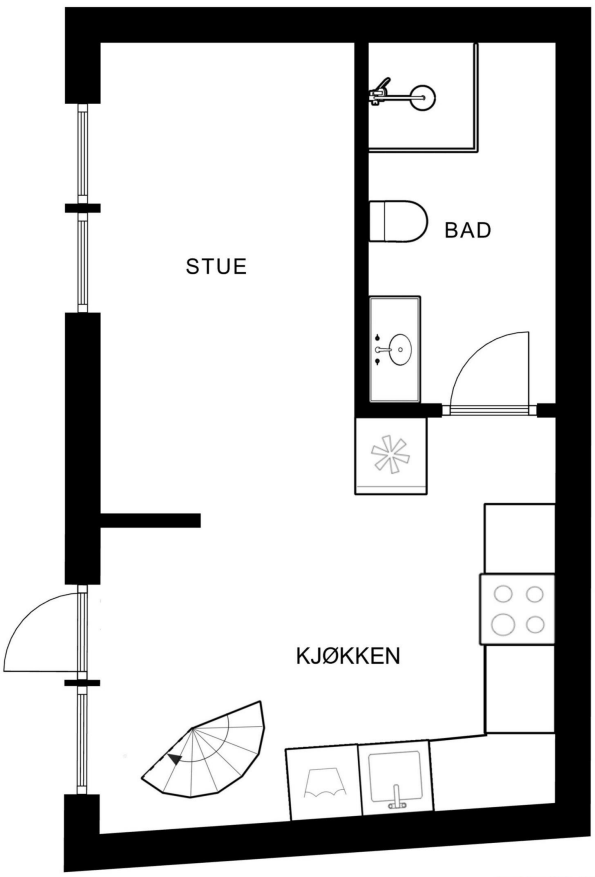




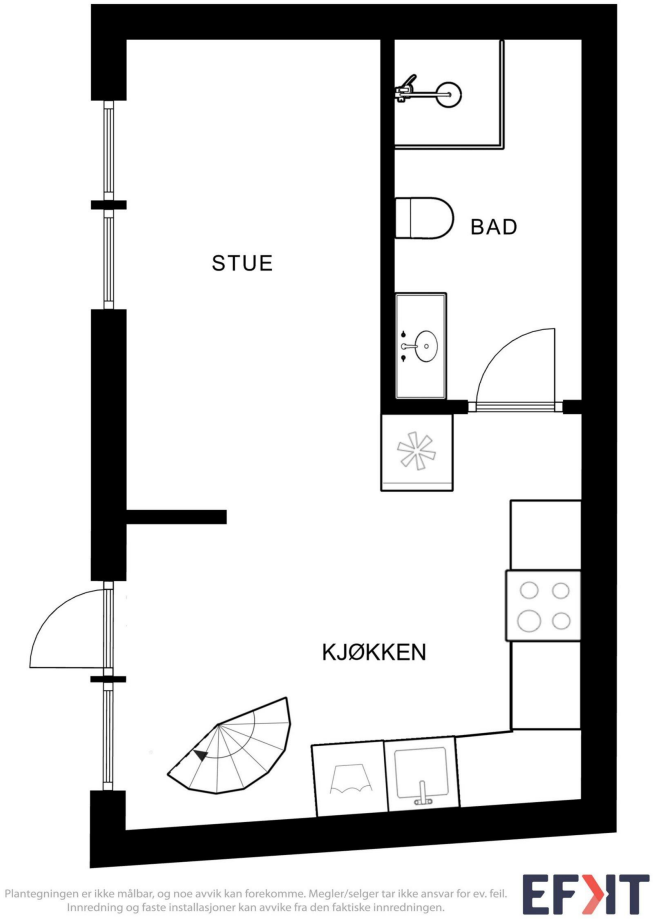
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Kongstenhallen.
Fra Gamlebyen er det hyppig og gratis ferjeforbindelse til Fredrikstad sentrum.

Beliggenhet

Voldportgaten 75 ligger i et attraktivt område i sentrum av ærverdige og vakre Gamlebyen i Fredrikstad kommune. Dette er
Nordens best bevarte festningsby med voller, brosteinsbelagte gater og 1700- tallshus. Området består av eldre og vernet
bolig- og næringsbebyggelse. I Gamlebyen kan man nyte mat/drikke fra hyggelige caféer / restauranter og for øvrig
oppleve den spesielle atmosfæren denne delen av Fredrikstad innehar. Her er det flere museum, kirke, koselige
detaljbutikker samt lørdagsmarked på sommeren. Det er utsikt mot nærområdet med noe begrenset solforhold i bakgård pga. omkringliggende bebyggelse. Her er man i et
stille og rolig område med et utvalg av hyggelige fortausbutikker. Kort vei til skole, barnehage, lekeplass, golfbane og

Om boligen

Hele leiligheten er totalrenovert i 2017/2018.

Innvendig er det en gjennomgående bra standard, og bruks slitasjen anses som normal på innvendige overflater. Gulv er
belagt med fliser og laminat. Vegger er kledd med panelplater, fliser og malte, slette vegger. Det er himlingsplater i tak.
Leiligheten har en enkel og praktisk planløsning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er opplegg for frittstående hvitevarer, og
ventilator er knyttet til avtrekk. Kjøkkenet som var nytt i 2017/2018 er i bra stand og har sjarmerende takbjelker i tre med

innfelt downlights. Åpen stue/kjøkkenløsning, lyst og pent.
Badet er flislagt og innredet med dusj hjørne, vegg hengt toalett, servant og innredning med speil og lys. Det er oppvarming
via varmekabel og utlufting via elektrisk vifte. Vaskemaskinen er plassert på kjøkkenet.
Rett ved inngangen er en fin vindeltrapp som fører opp til 2. etasje og soverommet. Her er det svært høyt under taket, og
lyst og luftig, og det er god plass for kontorpult og oppbevaring av klær.
Lyd-/brannskille mot naboleiligheten har blitt forbedret under renoveringen i 2017/2018.
Elektrisk anlegg
Sikringsskap har automatsikringer og er plassert i fellesgang. 32 A overspenningsvern og totalt 7 fordelingskurser med
automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg som ble nytt under oppussingen i 2017/2018.
VVS-installasjoner
Vannrør av typen plast (rør-i-rør) og avløprør av PVC (plast). Rørskap med drenering plassert på baderommet.
Varmtvannsbereder på 120 l er plassert på baderommet. Alt innvendig røropplegg og utvendig VA frem til offentlig i gate er
skiftet i 2017/2018.
Hvitevarer og ute møbler inngår ikke, men her kan det avtales pris ved kjøp, disse er kjøpt i 2022 så disse er så som nytt. I tillegg er det blitt fornyet ett røykvarsler system som er direkt koblet til Fredrikstad brannvesen, dette er det ingen kostnader på, det blir dekket av Fredrikstad kommune, grunnen til dette er at Gamlebyen er en verneverdig by, det satt opp en varsler i 1.etg og en i 2etg/soverom.

Annet

Sjarmerende og oppusset selveierleilighet - Totalrenovert i 2017/2018 - Lave felleskostnader
Velkommen til Voldportgaten 75 - dette er en moderne og oppusset selveierleilighet i sjarmerende Gamlebyen. Leiligheten fremstår som innbydende med en smart og
arealeffektiv planløsning. Her finner man blant annet stue, bad, kjøkken og hems med
soverom. Hele leiligheten er totalrenovert i 2017/2018 og har en tiltalende og god
standard. Her har man mulighet til å bosette seg idylliske Gamlebyen. Sameiet har lave felleskostnader på kr. 1397,-.
Voldportgaten 75 ligger i et attraktivt område i sentrum av ærverdige og vakre
Gamlebyen i Fredrikstad kommune. Dette er Nordens best bevarte festningsby med
voller, brosteinsbelagte gater og 1700- tallshus. Området består av eldre og vernet
bolig- og næringsbebyggelse. Flere flotte kaféer, restauranter, museer en spasertur
unna.

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal
1.etg. BRA: 25 m². Kjøkken, stue og bad
2.etg. BRA: 15 m². Soverom
Primærrom
1.etg. P-rom: 25 m². Kjøkken, stue og bad
2.etg. P-rom: 15 m². Soverom
Sekundærrom
1.etg. S-rom: 0 m².
2.etg. S-rom: 0 m².
ANTALL SOVEROM
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av

16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom
med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf.
eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte
overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør
til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge
Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon.
Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes
slike vedtekter som loven tilsier.

Omkostninger

2 815 000 kr (Prisantydning)
33 965 kr (Andel av fellesgjeld)
---
2 848 965 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
71 200 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

83 190 kr (Omkostninger totalt)

---

2 932 155 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

3 125 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Voldportgaten 75 , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 302 - Bnr 80
3004 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Selveier leilighet i 1.etg og 2.etg i boligsameie i Gamlebyen i Fredrikstad kommune.
Felles eiet tomt som i all hovedsak er bebygd, bakgården har gruset og stenlagt gårdsplass.
Inngangen til leiligheten via bakgård.

Hele leiligheten er totalrenovert i 2017/2018 iflg eier.
Innvendig er det en gjennomgående bra standard.
Bruksslitasjen anses som normal på innvendig overflater.

Utvendig fasader er utført med puss/maling.
Vinduer med 2-lags isolerglass, samt vinduer med termopanglass.
Pulttak tekket med stålplater, ukjent alder på taktekket.

Leilighet

Gå til side

UTVENDIG

Trevinduer både med 2-lags isolerglass og termopan vinduer av trekonstruksjon.
Ett vindu er nytt i 2017/2018, resten er det utført restaurering og termopan glass på.
Isolert utgangsdør med stort glassfelt med 3-lags isolerglass.

Gå til side

INNVENDIG

GULV: Fliser og laminat.
VEGG: Panelplater, fliser og malte slette vegger.
HIMLING: Himlingsplater

Innvendig overflater innehar en generell bra standard.
Hele leiligheten er totalrenovert i 2017/2018 innvendig.
Bruksslitasjen på innvendig overflater anses som normal.

Støpt isolert betonggulv i leiligheten, dette gulvet er utført i 2017/2018.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Spiraltrapp av stålkonstruksjon. Trinn består av trekonstruksjon.
Rekkverk med stålspiler og håndløper av trekonstruksjon.
Innvendig profilert dør.

Gå til side

VÅTROM

Flislagt baderom innredet med dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt toalett.
Oppvarming via varmekabel og utlufting via el.vifte.
Baderommet innehar en bra standard og er utført i 2017/2018.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Utført fra stue side og mot dusjhjørne.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Opplegg for frittstående hvitevarer.
Kjøkkenet er nytt i 2017/2018 og fremstår i bra stand.

Vaskemaskin er plassert på kjøkkenet.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av typen plast (rør-i-rør).
Rørskap med drenering plassert på baderommet.
Innvendig avløpsrør av plast.
Disse rørene er utført i 2017/2018 iflg eier.

Det er avtrekk baderommet og ventilator på kjøkkenet.
Ingen friskluftsventiler.

VVB på 120l plassert på baderommet.
Brannslukningsapparat fra 2019 i 1.etg og brannvarslere i begge etasjer.

Markedsvurdering

Bruksareal	40 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	25	25	0
2.Etasje	15	15	0
Sum	**40**	**40**	**0**

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 750 000

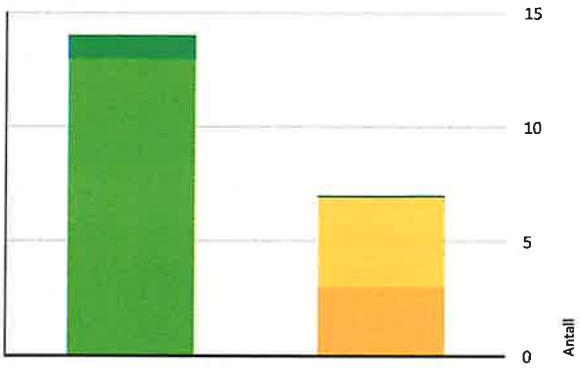
Voldportgaten 75 , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 302 - Bnr 80
3004 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



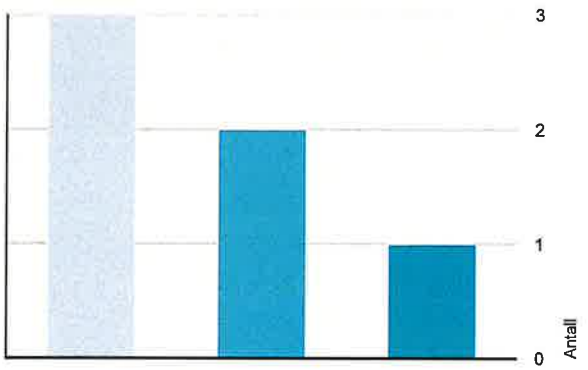
- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Kostnadsestimater for tiltak



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

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig medtiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Voldportgaten 75 , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 302 - Bnr 80
3004 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1897

Standard
Hele leiligheten er totalrenovert i 2017/2018 iflg eier.
Innvendig er det en gjennomgående bra standard.

Vedlikehold
Bruksslitasjen anses som normal på innvendig overflater.

Tilbygg / modernisering

2017	Bruksendring	Bruksendring fra næring til boligformål i 2017/2018, ble da totalrenovert.

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Trevinduer både med 2-lags isolerglass og termopan vinduer av trekonstruksjon.
Ett vindu er nytt i 2017/2018, resten er det utført restaurering og termopan glass på.

Dører

TG 1

Isolert utgangsdør med stort glassfelt med 3-lags isolerglass.

Alder: 2017 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Overflater

TG 1

GULV: Fliser og laminat.
VEGG: Panelplater, fliser og malte slette vegger.
HIMLING: Himlingsplater

Innvendig overflater innehar en generell bra standard.
Hele leiligheten er totalrenovert i 2017/2018 innvendig.
Bruksslitasjen på innvendig overflater anses som normal.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt isolert betonggulv i leiligheten, dette gulvet er utført i 2017/2018.

Alder: 2017 **Kilde:** Eier

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Spiraltrapp av stålkonstruksjon. Trinn består av trekonstruksjon.
Rekkverk med stålspiler og håndløper av trekonstruksjon.

Alder: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen tilfredsstiller ikke forskriftskravet til interntrapp i en boligen.
Den fribredde i trappen er målt til 58cm , kravet er 80 cm i forskriftene.
Samt at dybden på inntrinn ikke er 25cm i gangbanen.

Tiltak
• Tiltak:

Innvendige dører

TG 2

Innvendig profilert dør.

Alder: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende propper i karm og byggskum søl på karm til baderommet.

Tiltak
• Tiltak:

Kan utbedres ved lokale utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom innredet med dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt toalett.
Oppvarming via varmekabel og utlufting via el.vifte.
Baderommet innehar en bra standard og er utført i 2017/2018.

Alder: 2017

Voldportgaten 75 , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 302 - Bnr 80
3004 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Flislagte vegger og malt tak.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Alder: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på det minste målt 3mm fall i dusjnisje.
Dette er mindre en veiledning til TEK 17

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med smøremembran med ukjent utførelse.
Klemt mansjett i sluk.

Alder: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Alder: 2017 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk. Tilluft under dørblad.

Alder: 2017 **Kilde:** Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Utført fra stuen side og mot dusjhjørne.

Alder: 2017 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Opplegg for frittstående hvitevarer.
Kjøkkenet er nytt i 2017/2018 og fremstår i bra stand.

Vaskmaskin er plassert på kjøkkenet.

Alder: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Registrert ett par områder hvor det er skader på kjøkkenfronter.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkkenfronter kan skiftes lokalt hvis dette er ønskelig.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2017

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør av typen plast (rør-i-rør).
Rørskap med drenering plassert på baderommet.
Utført i 2017/2018.

Alder: 2017 **Kilde:** Eier

Avløpsrør

TG 1

Innvendig avløpsrør av plast.
Disse rørene er utført i 2017/2018 iflg eier.

Alder: 2017

Ventilasjon

TG 2

Det er avtrekk baderommet og ventialtor på kjøkkenet.
Ingen friskluftsventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende friskluftsventiler.

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Voldportgaten 75 , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 302 - Bnr 80
3004 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

VVB på 120l plassert på baderommet.

Alder: 2017

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap har automatsikringer.
32A overspenningsvern og totalt 7 fordelingskurser med automatsikringer.
Skjult elektrisk anlegg som er nytt under oppussingen i 2017/2018.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Utført av Storm Elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja Det er ikke fremlagt noe samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Voldportgaten 75 , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 302 - Bnr 80
3004 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat fra 2019 i 1.etg og brannvarslere i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Voldportgaten 75 , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 302 - Bnr 80
3004 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Voldportgaten 75 , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 302 - Bnr 80
3004 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2

TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr. 10 000

Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000

Tiltak over kr. 300 000

Plantegning



1. Etasje

Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO etasjen

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



2. Etasje

Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO etasjere

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



2. Etasje



1. Etasje

Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO etcetera

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Egenerklæring

Voldportgaten 75, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

08 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Voldportgaten 75	Voldportgaten 75	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i leilighet fra kjøps måned og år, men litt til fra grunnet reising og kjæreste som bor ett annet sted.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Lars Erik Lelle

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert snøfangere.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blikkenslager Nordstrand

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Larsen, Lars Erik	**2025-08-08**

Identification

bankID Larsen, Lars Erik

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Larsen, Lars Erik	08/08-2025 17:35:55	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VOLDPORTGATEN 75, GAMLE FREDRIKSTAD
Vedtatt ved registrering og senere endringer, senest ved sameiemøte 26.08.2009.

****

1. FORMÅL

Disse vedtekter har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av den utseksjonerte eiendom – gnr. 302 bnr. 80 - Voldportgaten 75, 1630 Fredrikstad.

2. SEKSJONENE

Eiendommen er utseksjonert i eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.
Til den enkelte eierseksjon hører eksklusiv bruksrett til bolig- eller næringsseksjon, samt eksklusiv bruksrett til nærmere definerte områder i eiendommen, samt for øvrig bruksrett sammen med de øvrige seksjonseiere til fellesarealer og tomt.
Seksjon 6 og seksjon 2 har hver eksklusiv rett til en biloppstillingsplass i felles gårdsrom, foran seksjonenes tilleggsareal til garasje.

3. OMSETTELIGHET

Eierseksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller på annen måte rettslig disponeres så lenge dette ikke er i strid med alminnelig gjeldende lovgivning på området, eller med disse vedtekter.
Sameiets styre, ved styrets leder, pliktes varslet ved salg av eierseksjon.

4. SAMEIERMØTE

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

a) Det skal avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april.
Styret innkaller til ordinært sameiermøte med minst 7 og høyst 21 dagers varsel.
På det ordinære sameiermøte skal følgende faste poster behandles:
   - Styrets årsmelding.
   - Fastsettelse av resultatregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
   - Driftsbudjett.
   - Valg av styre.

a) I tillegg til det ordinære sameiermøte skal ekstraordinært sameiermøte avholdes i de tilfeller hvor styret finner det påkrevet, eller når eiere av til sammen 1/5-del av seksjonene krever slik møte avholdt. Begrunnet krav må fremsettes skriftlig overfor styret, som deretter besørger samtlige seksjonseiere innkalt til ekstraordinært sameiermøte med minst 7, og høyst 21 dagers varsel.

b) Seksjonseierne har 1-en-stemme for hver seksjon de eier.

c) For at et vedtak skal fremstå som gyldig, forutsettes enstemmighet for vedtak som gjelder salg eller bortleie av hele eller deler av eiendommens fellesareal, jfr. eierseksjonslovens § 21 i.f., samt for vedtak som gjelder endring av den enkelte seksjons formål.
Det forutsettes 2/3-del stemmeflertall for vedtak som gjelder nyanskaffelser og/eller utbedringer som etter forholdene i sameiet og/eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det samme stemmeovervekt forutsettes for vedtak som gjelder endring av

disse vedtekter, for vedtak som gjelder av husreglene, for vedtak som er nevnt i eierseksjonslovens § 12, 4.ledd, samt for alle låneopptak i sameiets navn.

Alle andre vedtak fremstår som gyldig ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

5 STYRET

Sameiet ledes av et styre bestående av 3 medlemmer + 1 varamedlem.
Styret velges av årsmøtet, og blant seksjonseierne.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2-to-år med mulighet for gjenvalg. Styret har prokura.

Styret har ansvar for å holde gården forsikret til enhver tid. Innbo- og løsøreforsikring er imidlertid den enkelte seksjonseiers ansvar. Videre påligger det eierne av næringsseksjonen å tegne egen vindusforsikring for sin seksjon.

6 SAMEIETS PLIKTER

Sameiet plikter å sørge for forsvarlig vedlikehold av den utvendige bygningsmasse, samt de innvendige fellesarealer.

Videre forplikter sameiet seg til å gjennomføre alt vedlikehold og alle påkostninger, endringer og lignende som er gyldig vedtatt av sameiemøtet, ved offentlige pålegg eller lovgivning for øvrig.

7 SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De enkelte eierseksjoner må ikke benyttes på en slik måte at bruken er til unødvendig eller urimelig ulempe og/eller sjenanse for de øvrige seksjonseiere og deres familier.

Eventuelle fysiske inngrep i den enkelte eierseksjons yttervegger, fasadeendringer, herunder utskifting av vindusrammer, vindusglass, montering av markiser, utvendig persienne, oppsetting av parabolanlegg, omgjøring av balkonger eller lignende, forutsetter styrets og/eller sameiemøtets forutgående og skriftlig tillatelse. Eiendommens stil skal hensyntas ved alle slik arbeider.

Videre plikter den enkelte seksjonseier å påse at alle fellesarealer brukes på en slik måte at øvrige brukere ikke unødig eller urimelig forhindres i sin egen lovlige bruk av fellesarealene. Bruken av disse fellesarealer må ikke ved støy, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Disse bestemmelser gjelder for alle eierne i sameiet, og det er den enkelte seksjonseiers plikt å påse at beboerne i ens egen eierseksjon er kjent ned, og følger disse regler.
Den enkelte seksjonseier sørger selv for forsvarlig vedlikehold av sin eierseksjon, samt det areal han har eksklusiv bruksrett til.

Det påhviler seksjonseierne som et felles ansvar å holde alt fellesareal rent, ryddig og for øvrig i en slik stand som fremstår som alminnelig og ordentlig.

8 ANSVAR FOR FELLESUTGIFTENE

De enkelte seksjonseiere er innbyrdes fullt ut ansvarlig for korrekt og tidsriktig innbetaling av alle gyldige vedtatte fellesutgifter. Ved for sen innbetaling, pliktes seksjonseieren å betale morarenter i henhold til morarenteloven, av det til enhver tid skyldige beløp.

Vis à vis utenforstående tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig i henhold til de enkelte sameierbrøker, jfr. Eierseksjonslovens § 14.

9 FORDELING AV FELLESUTGIFTENE.

Med fellesutgifter menes alle utgifter påført eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes eierseksjon, jfr. Eierseksjonsloven § 13.

Fellesutgiftene skal fordeles i henhold til sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til vedlikehold og drift av tilleggsarealer til seksjon 2 og 6 skal dekkes av hver av de to seksjonseierne i tillegg til deres andel av felleskostnadene.

Eventuelle utgifter påført sameiet som følge av en seksjonseiers uaktsomme eller forsettelig bruk i strid med disse vedtekter eller eierseksjonsloven for øvrig, kan kreves betalt av den angjeldende seksjonseier.

Eventuelle endringer i prinsippene for utgiftsdeling, må være vedtatt av sameiemøtet før ikrafttredelse, og med stemmeovervekt som for vedtektsendring, jfr. pkt. 4 d, 2.ledd.

10 BETALING AV FELLESUTGIFTER

Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos de enkelte seksjonseierne i henhold til budsjett fastsatt av sameiermøtet.

Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning av fremtidig vedlikehold så lenge dette er vedtatt av sameiermøtet.

De årlige innbetalinger finner sted à konto. Og justering/avregning finner sted påfølgende år når resultatregnskap vedtatt av sameiermøtet foreligger. Styret bestemmer periodisering av innbetalingene.

11 FORRETNINGSFØRSEL

Sameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsføreren velges av styret.

12 SAMEIETS PANTERETT

Sameiet har panterett i de enkelte eierseksjoner for krav mot den enkelte eiers gjeld til sameiet, begrenset oppad til 1 G(folketrygdens grunnbeløp), jfr. Eierseksjonslovens § 25.

13 TVISTELØSNING

Uoverensstemmelser mellom sameierne i forbindelse med sameierforholdet, skal søkes løst i minnelige former, eventuelt ved megling.

Dersom enighet ikke oppnås , vedtas Fredrikstad Tingrett som verneting. For øvrig gjelder tvistemålslovens regler.

14 EIERSEKSJONSLOVEN

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer eierseksjonsloven av 23.05.1997 nr. 31 til anvendelse.

****

1128/gk

INNKALLING

TIL

ÅRSMØTE SAMEIET VOLDPORTGATEN 75

Det innkalles til sameiermøte

Onsdag 07.05.2025 kl. 18.00

i advokat Geir Kristoffersens kontorlokaler

NB!! Bryggeriveien 6, 5.etg. 1607 Fredrikstad

vis a vis bussholdeplassen (ringeklokke nede).

DAGSORDEN:

1. Godkjenning av møteinnkalling
2. Valg av referent og 1 til å undertegne protokollen
3. Årsberetning 2024
4. Godkjenning av årsregnskap 2024
5. Forslag til budsjett 2025
6. Innkommende forslag:

   Lån
7. Valg.
8. Avslutning.

Er sameier forhindret fra å møte, er det fint om han/hun ved skriftlig fullmakt utnevne en person som møter i sitt sted.

Fredrikstad, den 15.04.2024.

Geir Kristoffersen
Fredrikstad Boligforvaltning AS
Forretningsfører

FULLMAKTSSKJEMA – SAMEIERMØTET 07.05.2025

Bruk blokk bokstaver

Eiers navn:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte med fullmektig.

Dersom man benytter seg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT:

Eier av boligen/seksjonen gir herved fullmakt til:
Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i Sameiet Voldportgaten 75

Eiers underskrift og dato:

.....

Eiers underskrift Dato

ÅRSBERETNING 2024
Sameiet Voldportgaten 75
Org.nr. 994872125

NAVN OG STED
Sameiet Voldportgaten 75 består av eiendommen gnr 302, bnr 80, i Fredrikstad Kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 8 seksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

Sameiets formål er å forvalte sameiets boliger til beste for deltakerne i sameiet i hht gjeldende lover og bestemmelser gitt i samsvar med lov og vedtak i sameiermøtet, m.m.

STYRETS SAMMENSETNING:
Fram til årets ordinære sameiermøte har styret bestått av følgende:

Styreleder: Lars Erik Larsen
Styremedlem: Fredrik Flodin
Styremedlem: Roger Olsen
Nytt styre og evt. revisor skal velges på generalforsamlingen hvert år.

ØKONOMI/REGNSKAP
Regnskapet viser et overskudd på kr. 30.564,-
Sameiet har fortsatt en sunn og god økonomi og vi har på konto pr. 31.12.24 kr. 238.674,-
Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

FORRETNINGSFØRSEL
Fredrikstad Boligforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

MØTEAKTIVITET
Det er avholdt 3 styremøter i 2024.

LIKESTILLING
Styret har bestått av 3 menn.

ANSATTE
Sameiet har ingen fast ansatte.

SOSIALE MILJØTILTAK/AKTIVITETER

VEDLIKEHOLD
Gamlebyen Elektriske AS ordnet tilkobling av ny grunnvannspumpe kjeller og strømforbruk fellesanlegg i bakgård.
Kristofer Vedlikehold AS- ryddet kjeller, montert beslag over vinduer, de har også montert rustfrie ventiler på åpninger i granitt ut mot gaten slik at mus og rotter etc. ikke kommer inn i kjeller. Vi har sagt opp verisure alarm varsling. Det er også blitt reparert takvinduer for lekkasje.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring Bevisnr.3244599-1.1
Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre for beboerne.

MILJØ/Helse, miljø og sikkerhet
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et sameie.

Fredrikstad, 15.04.2025
For Styret i Sameiet Voldportgaten 75

Lars Erik Larsen
Sig

SAMEIET VOLDPORTGATEN 75 - GAMLE FREDRIKSTAD

REGNSKAP 2024

RESULTAT:			Budsjett 2024
INNTEKTER:			
Innbetalte fellesutgifter	175 212,00		
Ekstra innbetalinger			
Renteinntekter			
		175 212,00	175 212,00
UTGIFTER:			
Renovasjon			
Driftsavtaler (Verisure)	30 420,00		46 000,00
Egenandel forsikring	6 000,00		
Andre driftsutgifter	1 178,00		2 500,00
Vedlikehold	19 565,00		10 000,00
Honorar forretningsfører	24 000,00		24 000,00
Data/EDB kostnader	2 089,00		
Forsikring	59 452,00		58 500,00
Øreavrunding			
Diverse (gebyr/renter osv.)	1 944,00		3 000,00
		144 648,00	144 000,00
Drifts overskudd		30 564,00	31 212,00

BALANSE:

Inneståend bank pr. 31.12.23	**kr**	**242 648,00**
Forskuddsbet. leverandører 2023	kr	32 821,00
Kundefordringer 2023		
Leverandørgjeld 2023	kr	37 330,00
Forskuddsbet. leverandører 2024	kr	30 434,00
Leverandørgjeld 2024	kr	69,00
Påløpt kostnad 2024	kr	336,00
Overskudd 2024	kr	30 564,00
Inneståend bank pr. 31.12.24		238 674,00

Fredrikstad 17.03.2025

Geir Kristoffersen
Fredrikstad Boligforvaltning AS
Forretningsfører

SAMEIET VOLDPORTGATEN

BUDSJETT 2025

INNTEKTER:		
Innbetalte felleskostnader	175 212,00	
Renteinntekter	0,00	
		175 212,00
UTGIFTER:		
Andre driftsutgifter	2 500,00	
Vedlikehold	60 000,00	
Rehabilitering	500 000,00	
Honorar forretningsfører	24 500,00	
Data/Edb	2 500,00	
Forsikring	64 000,00	
Diverse (gebyr/renter osv.)	2 500,00	
		656 000,00
Underskudd		-480 788,00
Blir dekket opp av lån:		500 000,00

DNB 872 125 Samelet Voldportgaten 75
Konto 1516.04.69150 GJELDSBREVLÅN BM

Lån 1516.04.69150 GJELDSBREVLÅN BM
Låntaker 994 872 125 Samelet Voldportgaten 75

Kontoprodukt BUT60031 GJELDSBREVLÅN BM
Tilhørighet 2211 BMN ØB Østfold

Gjenstående terminer	Sum innbetalt	Sum avdrag	Sum renter	Sum gebyrer
118	702 855,44	500 000,00	194 595,44	8 260,00

Terminer

Termindato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.09.2025	5 957,00	2 893,16	2 993,84	70,00	497 106,84
01.10.2025	5 957,00	3 006,50	2 880,50	70,00	494 100,34
01.11.2025	5 957,00	2 928,49	2 958,51	70,00	491 171,85
01.12.2025	5 957,00	3 040,89	2 846,11	70,00	488 130,96
01.01.2026	5 957,00	2 964,23	2 922,77	70,00	485 166,73
01.02.2026	5 957,00	2 981,98	2 905,02	70,00	482 184,75
01.03.2026	5 957,00	3 279,24	2 607,76	70,00	478 905,51
01.04.2026	5 957,00	3 019,47	2 867,53	70,00	475 886,04
01.05.2026	5 957,00	3 129,47	2 757,53	70,00	472 756,57
01.06.2026	5 957,00	3 056,29	2 830,71	70,00	469 700,28
01.07.2026	5 957,00	3 165,31	2 721,69	70,00	466 534,97
01.08.2026	5 957,00	3 093,54	2 793,46	70,00	463 441,43
01.09.2026	5 957,00	3 112,07	2 774,93	70,00	460 329,36
01.10.2026	5 957,00	3 219,61	2 667,39	70,00	457 109,75
01.11.2026	5 957,00	3 149,98	2 737,02	70,00	453 959,77
01.12.2026	5 957,00	3 256,52	2 630,48	70,00	450 703,25

Årssummer

År	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	71 484,00	40 153,32	30 490,68	840,00	410 549,93
2028	71 484,00	43 066,11	27 577,89	840,00	367 483,82
2029	71 484,00	46 220,03	24 423,97	840,00	321 263,79
2030	71 484,00	49 579,50	21 064,50	840,00	271 684,29
2031	71 484,00	53 190,01	17 453,99	840,00	218 494,28
2032	71 484,00	57 055,55	13 588,45	840,00	161 438,73
2033	71 484,00	61 221,26	9 422,74	840,00	100 217,47
2034	71 484,00	65 676,78	4 967,22	840,00	34 540,69
2035	35 671,44	34 540,69	710,75	420,00	0,00

Voldportgaten 75, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD (H0105)

Lars Erik Lelle Larsen skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt i nærværende brev.

Adresse:	**Voldportgaten 75, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD (H0105)**
Eiendom:	Gnr. 302 Bnr. 80 Snr. 5 i 3107 kommune

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap og årsberetning**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

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

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Kjetil fra Propr.no
- på vegne av Lars Erik Lelle Larsen

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 992,- pr.mnd + lån kr. 405,- pr.mnd. De har kvartalsvis

Felleskostnader inkluderer: Driftsavtaler, rep.vedl. forretningsfører, forsikring, se resultat

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	205,- ca.
avdrag	Kr	200,- "
og driftsutgifter	Kr	992,-

Utestående krav: 0 pr 12.08.25

Forsikret i Protector Polisenr 3244599-3.1 Forfall 03.08.25 Betalt 4/8-25

Andel felles gjeld kr. 33.965,- pr 01.08.25
Långiver / lånenr. DNB 1516.04.69150
Lånets totale saldo 500.000 pr 01.08.25
Lånetype Annuitetslån Antall terminer årlig: 12
Årlig rentesats pr
Dato siste termin 01.07.35

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 16.213,- pr 31.12.24
Total formue kr. 238 675 pr 31.12.24

Andre opplysninger

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

Ikke hva jeg kjenner til, konfirer med styreleder

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

Ikke hva jeg kjenner til

Eventuell annen informasjon:

Det ble opprettet lån nå nylig til maling av bygning

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: 0

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Kontrær med styreleder

Følger det garasje / garasjeplass/ parkeringsplass på eiendommen? (ja / nei) Nei, beboerparkering som man bestill. via Fr.stad Kommune

Hvis ja, hvordan er denne sikret:

a) Har eget gnr og bnr. Evt. snr:

b) Er sikret som tilleggsdel i seksjoneringen, se seksjoneringsbegjæring

c) Er sikret gjennom tinglyst erklæring

d) Er sikret gjennom tinglyst erklæring – må transporteres ved å tas med i skjøte under pkt 6

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 3125,- Sender faktura som EHF

Evt. andre gebyrer Kr 5000,- "

Kontonummer for gebyrer: 1506.53.95867

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn: Fredrikstad Boligforvaltning AS

Org.nr.: 926 317 520

Telefon: 69 95 50 40

E-post: trine@fredrikstadboligforvaltning.no eller post "

Formann i sameiet

Navn:	Lars Erik Larsen
Adresse:	Voldportgt. 75, 1632 Gamle Fredrikstad
Telefon:	90554120
E-post:	lelleb88@me.com

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 302, Bruksnummer 80, Seksjonsnummer 5 i 3107 FREDRIKSTAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.08.2025 kl. 17.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.08.2025 kl. 17.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/520509-1/200 13.05.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 720 000
Omsetningstype: Fritt salg
LARSEN LARS ERIK LELLE
FØDT: 09.10.1968

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2022/520518-1/200 13.05.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

2009/88380-1/200 06.02.2009 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 43/633

2020/465160-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 302 BNR: 80 FNR: 0 SNR: 5

2022/1402096-1/200 09.12.2022 21:00 **RESEKSJONERING**

SNR: 5

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/633
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av formål

2024/808443-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 302 BNR: 80 FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Festningsbyen (Gamlebyen i Fredrikstad med omgivelser).

Dato: 01.07.1996
Revidert: 28.11.1997
Revidert: 10.02.1998

§ 1 FORMÅL

Festningsbyen ved Glomma i Fredrikstad er unik som bydannelse i Norge. Den fikk sin nåværende form omkring 1750. Dette gjelder festningsanleggene såvel som byplanen. Selve bebyggelsen har en mer skiftende alder ettersom den har vært fornyet etter de mange branner som har herjet stedet. Gamlebyen er fremdeles en militær garnison og dette setter sitt preg på byen. Forøvrig fungerer den som en særegen bydel i Fredrikstad med boliger, forretninger og andre virksomheter.

Hensikten med reguleringsplanen og bestemmelsene er å verne, bevare og eksponere dette arkitektoniske og kulturhistorisk særegne by- og festningsområde. Det er vesentlig at området skal være en levende bydel i Fredrikstad, men en videreutvikling må baseres på det historiske fundament og innenfor rammen av antikvariske hensyn.

§ 2 PLANOMRÅDET

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000. Det reguleres i sin helhet til spesialområde med formål bevaring i h.h.t. PBL. § 25.6. Området omfatter Gamlebyen, festningsanleggene og friområdene utenfor disse, del av Glomma samt Østre Fredrikstad Gravlund. Innenfor den viste grense skal arealene og bebyggelsen disponeres i h.h.t. denne plan og de tilhørende reguleringsbestemmelser.

§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGFORMÅL

§ 3.1 For eiendommer regulert til boligformål skal bebyggelsen nyttes til boliger Unntak kan tillates for del av bygning etter godkjent søknad

§ 3.2 Ved nybygg, hovedombygging o.l. som forutsetter byggetillatelse kan det kreves at det på egen tomt avsettes plass til biloppstilling og utearealer for beboernes behov. Behovet skal vurderes konkret i den enkelte byggesak og bestemmes ut fra antikvariske og andre relevante hensyn.

§ 4 OMRÅDER MED BLANDET FORMÅL (boliger/forretninger/kontorer/verksteder m.v.)

§ 4.1 På eiendommer regulert til "blandet formål" tillates 1. etasje og kjeller brukt til næringsformål.

§ 4.2 Lokaler i bebyggelsens øvrige etasjer skal brukes til boligformål. Bruksendringer kan dog tillates etter godkjent søknad.

§ 4.3 Som krav til biloppstillingsplasser og uteareal gjelder § 3.2.

§ 5 OMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL

§ 5.1 Områdene omfatter militære bygninger, kirke, rådhus m.v. Bygningenes bruk er påført plankartet. Nybygg, tilbygg og hovedombygginger må dekke offentlige formål og skje i h.h.t. § 10.
For evt. bygging på 2A skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som ivaretar helheten i kvartalet.

§ 5.2 Krav til biloppstillingsplasser, uteareal o.l. vurderes særskilt i hver enkelt sak. (konf. § 3.2.)

§ 5.3 Området som på plankartet er betegnet som "Kommandantens hage" kan ikke bebygges. Anlegget kan ikke endres vesentlig uten etter innhentet godkjenning.

§ 6 OMRÅDER FOR ALMENNYTTIG FORMÅL

§ 6.1 Områdene gjelder følgende eiendommer:
Kasernegaten 41 (Frimurerlosjen)
Kasernegaten 52 (Betania)
Torvgaten 60 (Dunkejongården/Foreningen Gamle Fredrikstad)
Bygningenes bruk er påført plankartet.

§ 6.2 Som krav til biloppstillingsplasser, uteareal o.l. gjelder § 3.2.

§ 7 TRAFIKKOMRÅDER

§ 7.1 Trafikkområdene omfatter gater og fortau inkludert mindre grøntområder, torv og plasser, kaiområder, gangveier samt del av Glomma innenfor plangrensen.

§ 7.2 Gater og fortau
Eksisterende gateløp med fortausmarkeringer skal bevares. Nyanlegg, endring av belegning m.v. er ikke tillatt uten etter godkjent søknad.

§ 7.3 Plassen ved Artillerismien (merket P1) samt plassen ved Krutthuset (merket P2) tillates brukt til parkering og kan utformes i h.h.t. dette. Detaljplaner skal fremlegges til godkjenning.Torvet er avmerket spesielt hvor parkering kan skje etter Trafikkplan for Gamlebyen.

§ 7.4 Kaiområdet (merket K) kan benyttes til småbåthavn, trafikkai og fergebrygge. Båtopplag kan tillates etter godkjent reglement.

§ 7.5 I den del av Glomma som inngår i planen tillates ikke oppankring av faste installasjoner, fartøy o.l.

§ 8 FRIOMRÅDER

§ 8.1 Festningsanleggene, inkludert vanngraver og gangveier samt de øvrige parkområder skal behandles ut fra hensynet til deres historiske og antikvariske verdi samt militære betydning. Endring av terreng, gangtraseer eller andre anlegg, samt hugging av trær tillates kun etter søknad. Til grunn for skjøtsel av anleggene legges den utarbeidede restaureringsplan for festningsverkene.

§ 8.2 Lekeplasser som angitt på planen kan opparbeides i friområdene i nødvendig utstrekning for å dekke beboernes behov.

§ 8.3 Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres for spesielle bygninger etter godkjent søknad.

§ 9 OMRÅDE FOR GRAVLUND

§ 9.1 Østre Fredrikstad Gravlund er regulert til spesialområde for gravlund/ urnelund og skal benyttes i h.h.t. de bestemmelser som gjelder for slike. Det kan tillates å foreta endringer av terrenget ved oppfylling av 0,7 m på den østligste delen (se plankart) i samråd med Fylkeskonservatoren.

§ 9.2 Det tillates ikke oppført nye bygninger på området.

§ 9.3 Området rundt Østre Fredrikstad kirke kan tas i bruk til urnelund etter bruksplan godkjent av Fylkeskonservatoren og Den Norske Kirke som ledd i gjenskaping av det historiske miljø.

§ 10 KRAV TIL BEBYGGELSEN

§ 10.1 Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hvis en bygning må rives på grunn av brann eller annen skade, skal ny bygning oppføres på samme sted. Den nye bygning skal gis en eksteriørmessig utforming lik den som er fjernet, men kan rent unntaksvis, og da betinget av særlige grunner gis en utforming som er tilpasset bygningsmiljøet i Gamlebyen.

§ 10.2 Ved nybygging skal bygningene tilfredsstille branntekniske krav (konf. brannvernplan av mars 1993). Utformingen av bygningskropp og eksteriør skal være tilpasset gatebildet og Gamlebyens bygningsmiljø. Hovedbygningers høyde skal være maksimum 2 etasjer med mulighet for innredet loft. Bygningene skal ligge i gatelinje.

Sidefløyer og uthus kan tillates bygd i nabogrenser. Bygningshøyden skal i alminnelighet være maksimum 1 etasje med mulighet for innredet loft. Der man har dokumentasjon fra tidligere bebyggelse skal man ved nybygging legge dette til grunn for utformingen.

§ 10.3 Ved hovedombygging eller bruksendring samt andre arbeider som krever tillatelse skal det settes krav til brannteknisk sikring (iflg. bygg forskr. og brannsjefen).
Oppføring tillates i nabogrense under forutsetning av at branntekniske forhold ivaretas. Ved nybygg/ombygging skal bygning ha brannvegg i nabogrense (min. A120).
Det kan også stilles krav til omgjøring av fasader og detaljer slik at disse blir mer i samsvar med bygningens tidligere karakter. Det må legges vekt på at tilbygg ikke skaper for store endringer av gårdsrom og legger for stort beslag på eiendommens uteareal.

§ 10.4 Ved oppussing, vindusutskifting eller annen vesentlig reparasjon i fasadene, må dette gjøres på en måte som fører fasadene tilbake i samsvar med tidligere utseende eller i samsvar med byggestilen på vedkommende bygning.
Kravet gjelder materialvalg, fasadekledning, taktekking, gavlavslutninger, skorstener, listverk, utvendige dører og andre eksteriørdetaljer på bygningen.
Alle utendørs elementer i tilknytning til bygning og anlegg, såsom gjerder, porter, trapper, gelendre, skilt, markiser, baldakiner, antenner, koblingsbokser o.l. kan ikke settes opp eller endres uten godkjenning.

§ 10.5 Maling av bygninger, gjerder o.l. skal skje etter en godkjent fargeplan. Avvik kan kun skje etter godkjenning.

§ 11 GENERELLE BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Det faste utvalg for plansaker kan etter grunngitt søknad, gjøre mindre unntak fra plan og bestemmelser.
Ved vurdering av søknader om unntak og godkjennelser skal det legges vekt på at Gamlebyens totale miljø ikke blir skjemmet. Det skal videre påses at tiltak ikke medfører økt brannfare eller er til sjenanse for strøket og dets beboere ved økt trafikk, støy eller andre miljømessige ulemper. Det skal også legges vekt på at alle tiltak tilfredsstiller antikvariske krav.
Ved tiltak som medfører arbeider i bakken skal kulturminnemyndighetene høres mht. etterreformatoriske kulturminner. Dette for å vurdere behovet for dokumentasjon samt bevaring og oppbevaring av funnmaterialet.
Alle søknader om unntak og godkjennelser skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles etter plan- og bygningsloven.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldportgaten 75, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/80/0/5

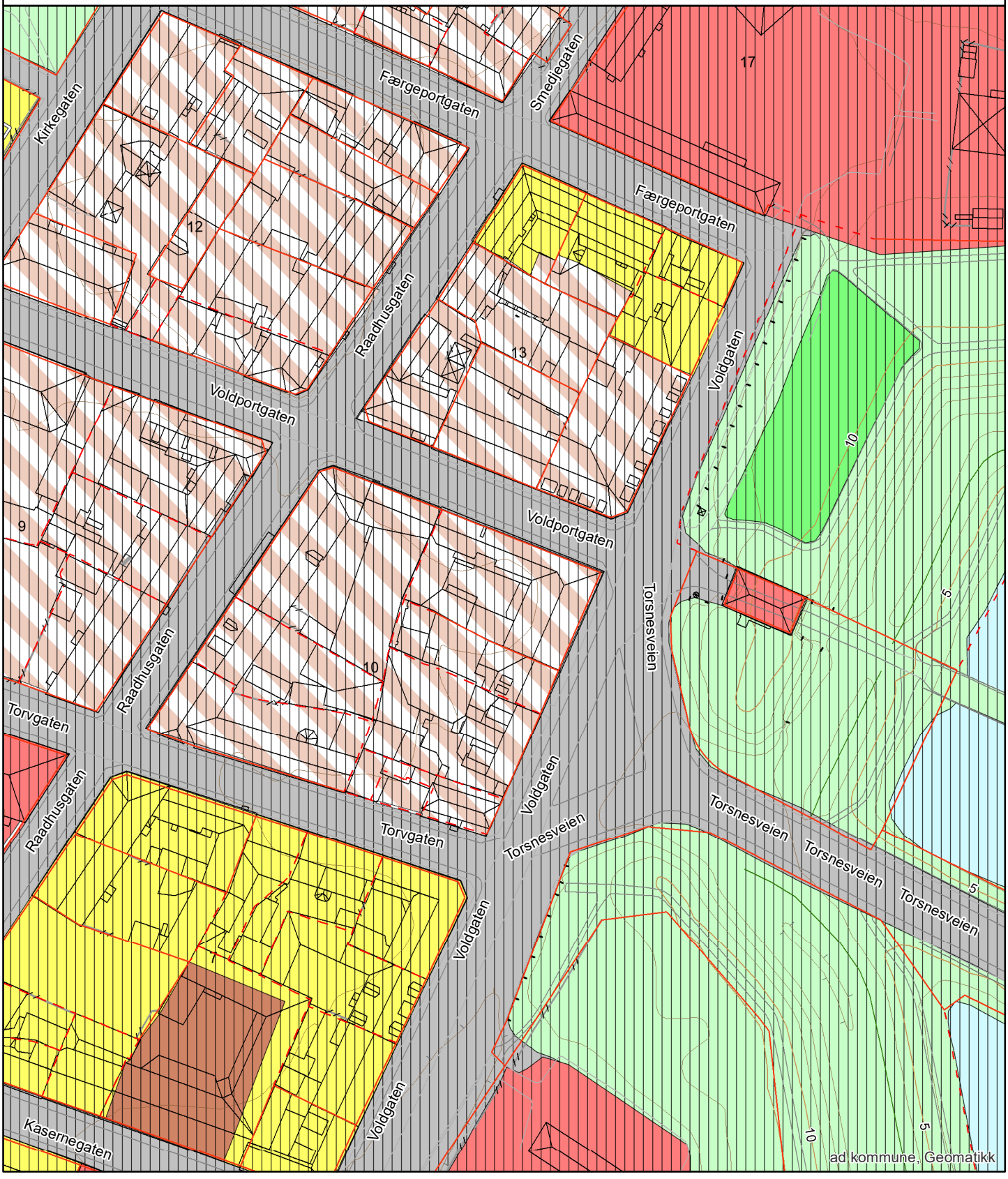
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-08

N

Planident: 420
Ikrafttredelsesdato: 29.1.1998
Plannavn: Gamlebyen

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.



Arealplaner under arbeid

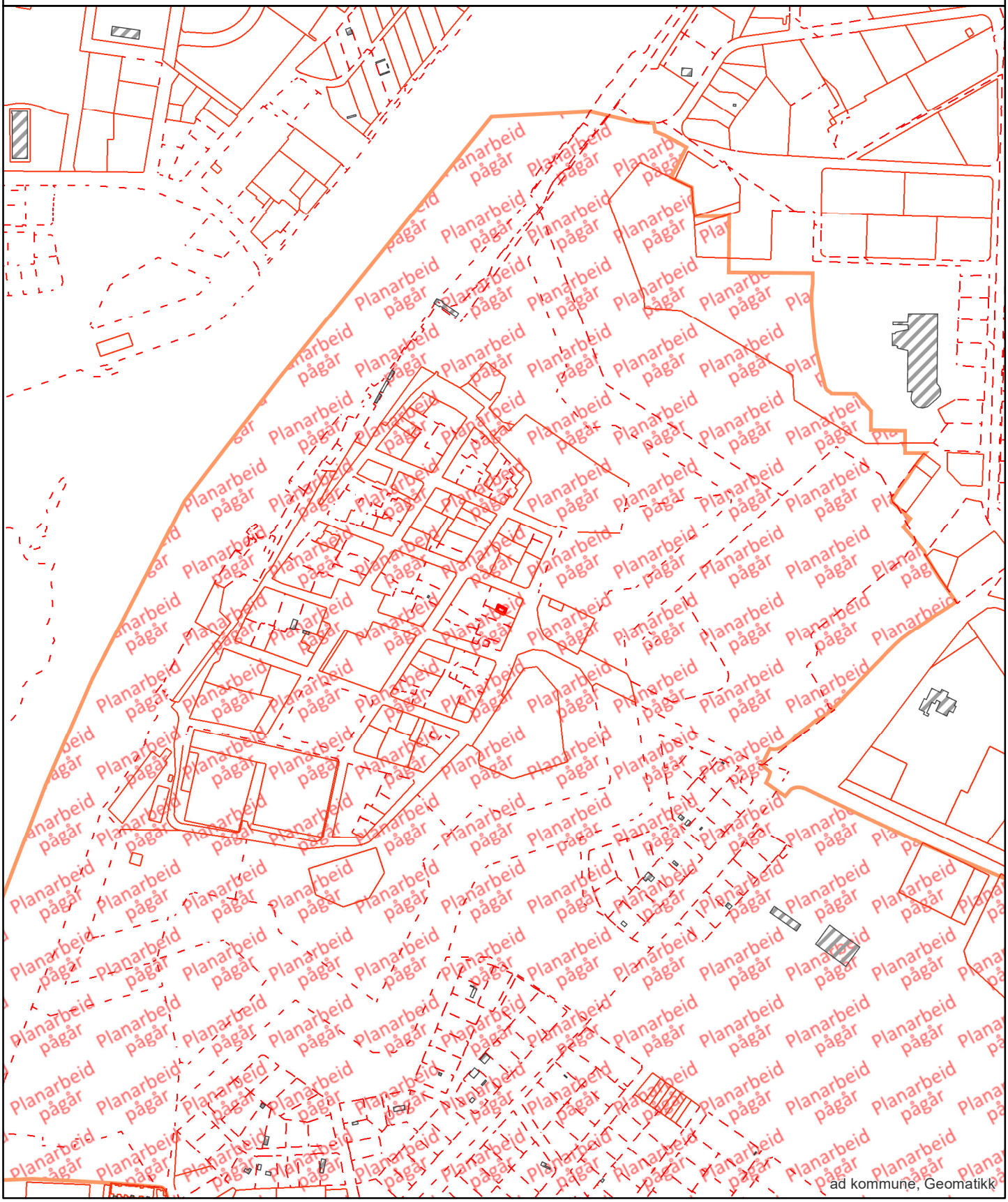
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldportgaten 75, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/80/0/5

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-08

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Planident: 1116
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldportgaten 75, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/80/0/5

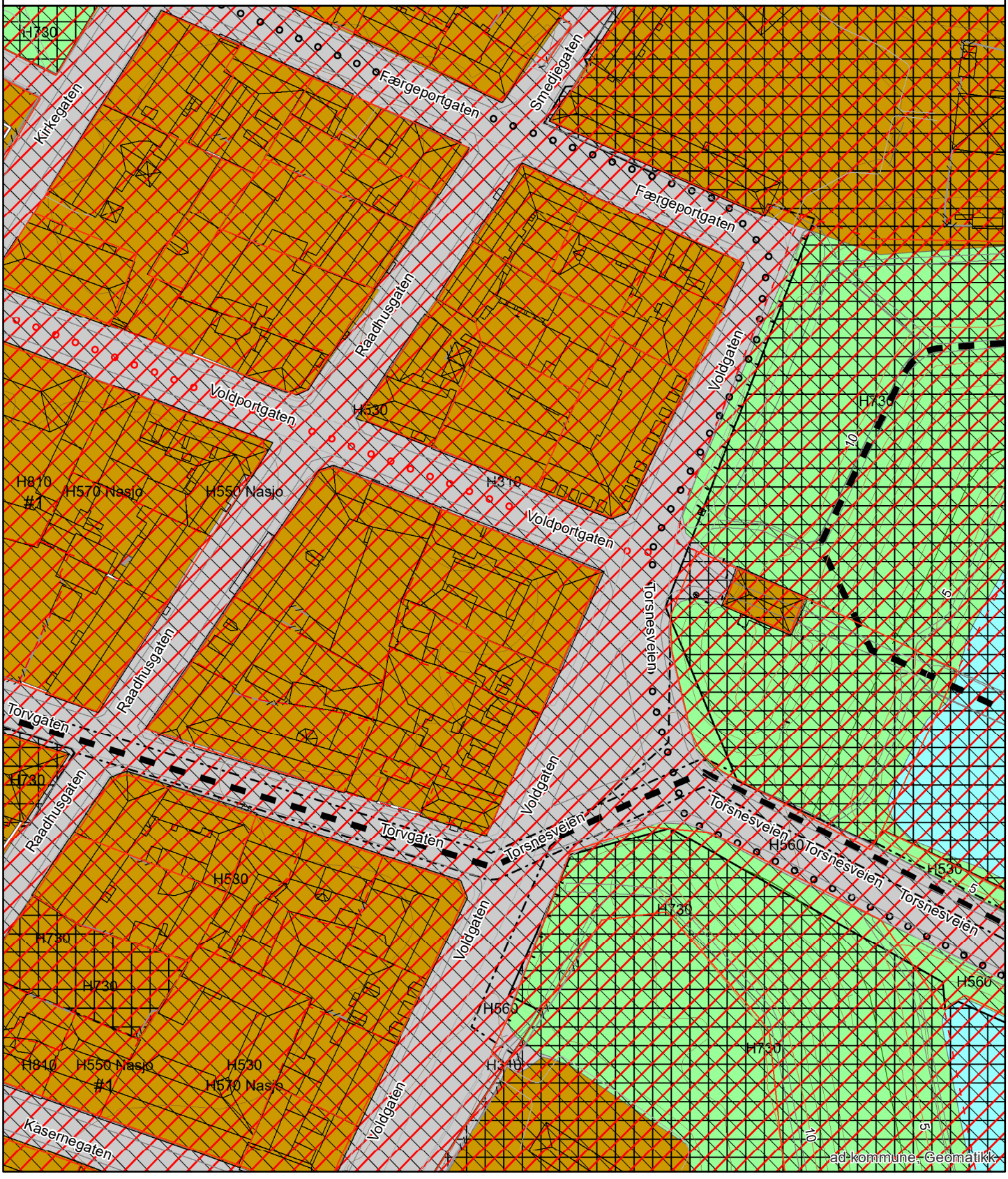
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-08

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.



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

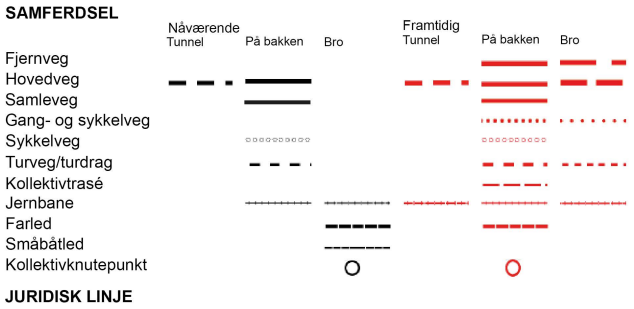
d) Båndleggingsone

- 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



JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
Boligbebyggelse	1110			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113					
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121			FFE7AE	255-231-174	0-9-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-blokk	1123					
Kolonihage	1124					
Sentrumsformål	1130		Sentrumsformål	CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		Forretninger	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1161		Barnehage			
Undervisning	1162		Undervisning			
Institusjon	1163		Institusjon			
Kirke/annen religionsutøvelse	1164		Religionsutøvelse			
Forsamlingslokale	1165		Forsamlingslokale			
Administrasjon	1166		Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169					
Fritids- og turistformål	1170		Fritid/Turistformål	9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Ubebygd tomt	1171		Ubebygd tomt			
Fornøyelsespark	1172		Fornøyelsespark			
Campingplass	1173		Campingplass			
Leirplass	1174		Leirplass			
Råstoffutvinning	1200		Råstoffutvinning	CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak			
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320		Hotell			
Bevertning	1330		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350		Lager			
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	1360		Bensinstasjon/vegserviceanlegg			
Annen næring	1390		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skianlegg	1410		Skianlegg			
Skiløype/trasé	1420		Skiløype			
Idrettsstadion	1430		Idrettsstadion	669900	102-153-0	20-0-80-40
Nærmiljøanlegg	1440		Nærmiljøanlegg	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1450		Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	669900	102-153-0	40-0-80-40
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1490			99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500			FF9933	255-153-51	0-40-80-0
Godsterminal	1501		Godsterminal			
Godslager	1502		Godslager			
Energianlegg	1510		Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1541		Vannforsyningsanlegg			
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg			
Renovasjonsanlegg	1550		Renovasjonsanlegg			
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560					
Telekommunikasjonsanlegg	1570		Telekommunikasjonsanl.			
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590		Øvrige anlegg			
Uteoppholdsareal	1600		Uteopphold	66CC99	102-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Gårdsplass	1620		Gårdsplass			
Parseilhage	1630		Parseilhage			
Annet uteoppholdsareal	1690		Annet uteopphold			
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC6699	204-102-153	0-60-20-20
Krematorium	1710					
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Bolig/forretning	1801	B/F		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bolig/forretning/kontor	1802	B/F/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Bolig/tjenesteyting	1803	B/T		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Bolig/kontor	1804	B/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor	1810	F/K		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor/industri	1811	F/K/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/industri	1812	F/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813	F/K/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Forretning/tjenesteyting	1814	F/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/kontor	1820	N/K		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Næring/kontor/industri	1821	N/K/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/industri	1822	N/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/kontor/tjenesteyting	1823	N/K/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/tjenesteyting	1824	N/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kontor/industri	1830	K/I		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Kontor/tjenesteyting	1831	K/T		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900			FFCC00	255-204-0	0-0-40-0
				FFFF99	255-255-153	0-20-100-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)					
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjøreveg	2011		Kjøreveg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	F0DDDB	240-221-219	0-7-8-6
Gang-/sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg/-felt	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020		Bane	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for jernbane	2021		Jernbane			
Trasé for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trasé for taubane	2023		Taubane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Leskur/plattformtak	2026		Leskur/plattformtak			
Tekniske bygg/konstruksjoner	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		Lufthavn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taxebane	2031					
Lufthavn - terminalbygg	2032		Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2033		Lufthavnadm.bygg			
Landingsplass for helikopter	2034					
Havn	2040		Havn	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041		Kai			
Havneterminaler	2042		Havneterminal			
Havnelager	2043		Havnelager			
Hovednett for sykkel	2050		Hovednett for sykkel	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		Kollektivnett	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivknutepunkt	2070		Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2071		Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073		Kollektivholdeplass			
Persdisk- /innfartsparkering	2074					
Parkeringsplasser	2080			B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27
Rasteplass	2081		Rasteplass			
Parkeringsplasser	2082					
Parkeringshus/ -anlegg	2083		Parkeringshus			
Trasé for teknisk infrastruktur	2100			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110		Energinett			
Fjernvarmenett	2120		Fjernvarmenett			
Vann- og avløpsnett	2140		Vann-/avløpsledning			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallssug	2150		Avfallssug			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtraséer	2180					
Kombinerte tekniske infrastrukturtraséer	2190					
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasse	2800			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål	2900			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badeplass/ -område	3041		Badeplass			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3060		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3800			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900			66CC66	102-204-102	40-0-40-20
				99FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefeltrelatert virksomhetsområde	4020		Skytefeltvirksomhetsområde			
Forlegninger/leir	4030		Forlegning			
Kombinerte militærformål	4800			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100					
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Setervirksomhet	5113		Setervirksomhet	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114		Gartneri			
Pelsdyranlegg	5115		Pelsdyr			
Naturformål	5120		Naturformål	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsformål	5130		Friluftsformål			
Reindriftsformål	5140		Reindrift			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for B/F/N	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Naturvern	5300		Naturvern	00CC66	0-204-102	80-0-4-20
Jordvern	5400		Jordvern			
Særlige landskapshensyn	5500		Særlige landskapshensyn			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5600		Vern kulturminner/-kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	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	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Skipsled	6210		Skipsled			
Havneområde i sjø	6220		Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Bøyehavn	6240		Bøyehavn			
Fiske	6300			6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		Fiskebruk	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kaste- og låssettingsplasser	6320		Kaste- og låssettingsplasser	6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppvekstområde for yngel	6330		Oppvekstområde yngel			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Drikkevann	6500		Drikkevann	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		Naturområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsområde	6700		Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	6730		Småbåtanlegg	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Uthus/naustbadehus	6750			33FF66	51-255-102	80-0-60-0
Idrett/vannsport	6760		Idrett/Vannsport	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Badeområde	6770		Badeområde	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

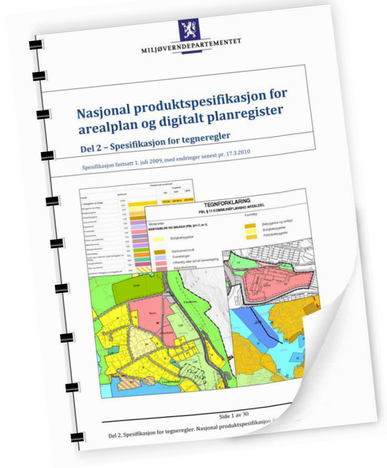
1) Bredde på stripene i signaturene: 2,5
2) Brredde på stripene i signaturene: 3

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpFareSone	(300)	H340_2	FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpSikringSone	(100)		
RpStaySone	(200)	H200_1	000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
RpInfrastrukturSone	(400)		Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpGjennomføringSone	(800)		
RpAngittHensynSone	(500)	H570_2	000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpBåndleggingSone	(700)	H720_2	000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpDetaljeringSone	(900)	(Plan1d)	000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	Strek lengde	Avstand strek	Mellom striper	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpBestemmelseOmråde	2	2,0	5,0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense

LINJER

Linjesymbol	SOSI-kode	Beskrivelse symboler: Tykkelse (mm)	Stipling: Lengde (mm)	Stipling: Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpGrense		1,0	5,0	2,0		RGB 0-0-0	
RpFormålGrense		0,35				RGB 0-0-0	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,**		0,6	4,0	1,5		RGB 0-0-0	
RpDetaljeringGrense,		0,5	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for formyelsesområder.
RpRegulertHøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Gesimshøyde 15 m.

RpJuridiskLinje/ _RPJURLINJE							
Regulert tomtegrense	1203	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal oppheves	1204	0,20	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	2,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1215	0,20	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler.
Regulert senterlinje	1221	0,18	8,0	2,0		RGB 0-0-0	
Frisiktlinje	1222	0,18	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Nytt navn.
Regulert kant kjørebane	1223	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert kjørefelt	1224	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1225	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert fotgjengerfelt	1226	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Regulert støyskjerm	1227	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tvernstreken viser murens fallretning.
Sikringsgjerde	1235	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1252	0,5	5,0	1,0		RGB 0-0-0	Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokksriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Tunnel	1254	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Måle og avstandslinje	1259	0,2				RGB 0-0-0	9,26 m
Strandlinje sjø	1260	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Strandlinje vassdrag	1261	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Midtlinje vassdrag	1262	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert senterlinje (1221)
Markagrense *(gjelder kun liv om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))*	1263	1,0	5,0	2,0		RGB 0-153-0	

RpJuridiskPunkt/ _RPJURPUNKT							
Vegstengning/fysisk kjøresperre	1231					RGB 0-0-0	Tillatt geometri: .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning.
Stenging av avkjørsel	1241					RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1242					RGB 0-0-0	
Brukar	1251					RGB 0-0-0	
PUNKTSYMBOL	1253					RGB 0-0-0	
Punktfeste	1270					RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Eksisterende tre som skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre
Regulert nytt tre	1272					RGB 0-0-0	
Regulert mønerretning	1273					RGB 0-0-0	

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

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,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,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
- Busstrminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- 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(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

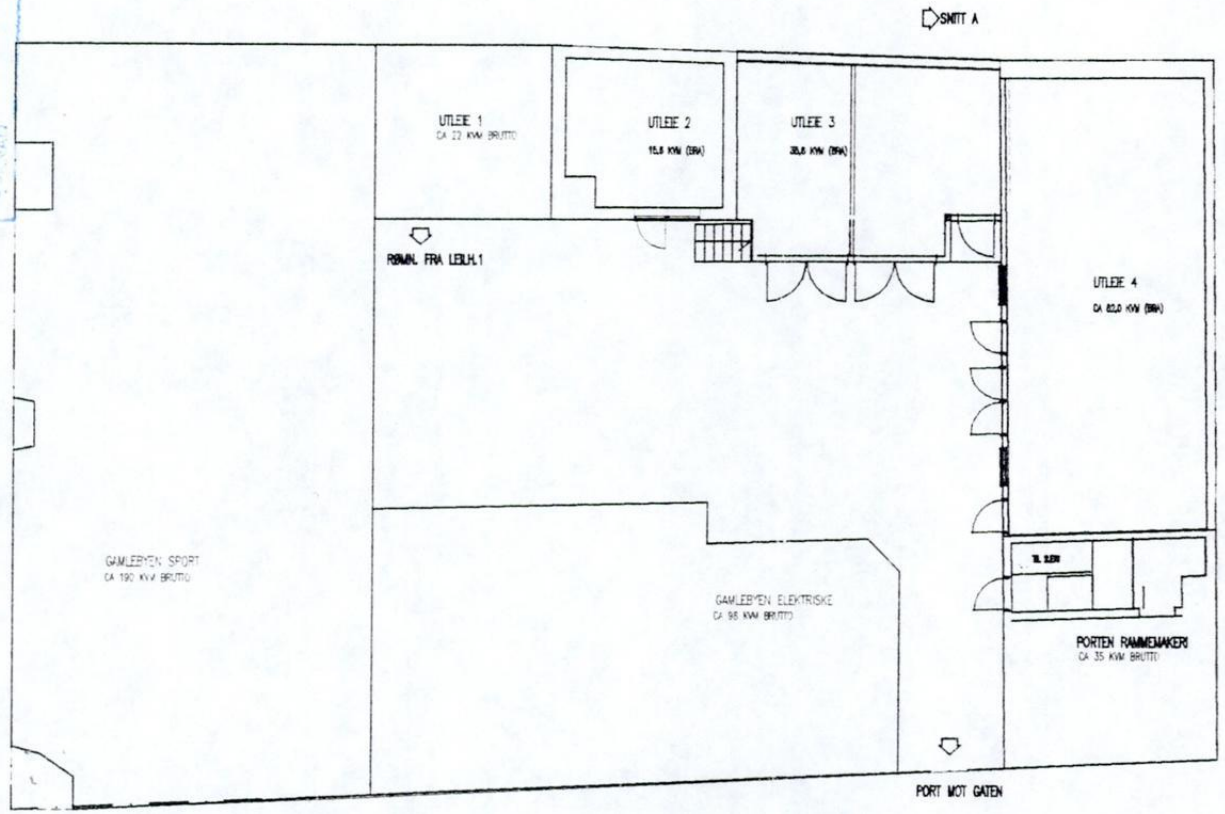
- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 982
19 60.
FREDRIKSTAD



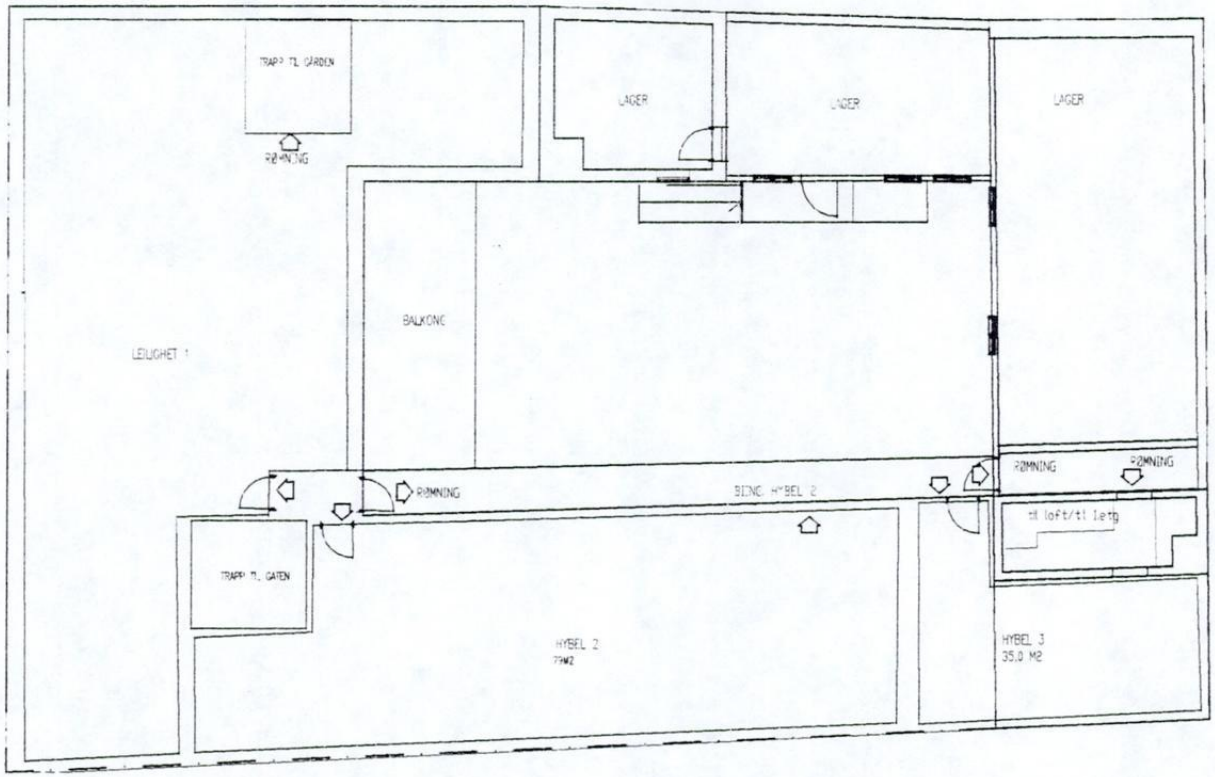
0 6 MAY



PLAN 1.ETG

MARIT & BJARNE TVETE

OPPMÅLING VOLDPORTGATEN 75 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
MÅLESTOKK 1:200

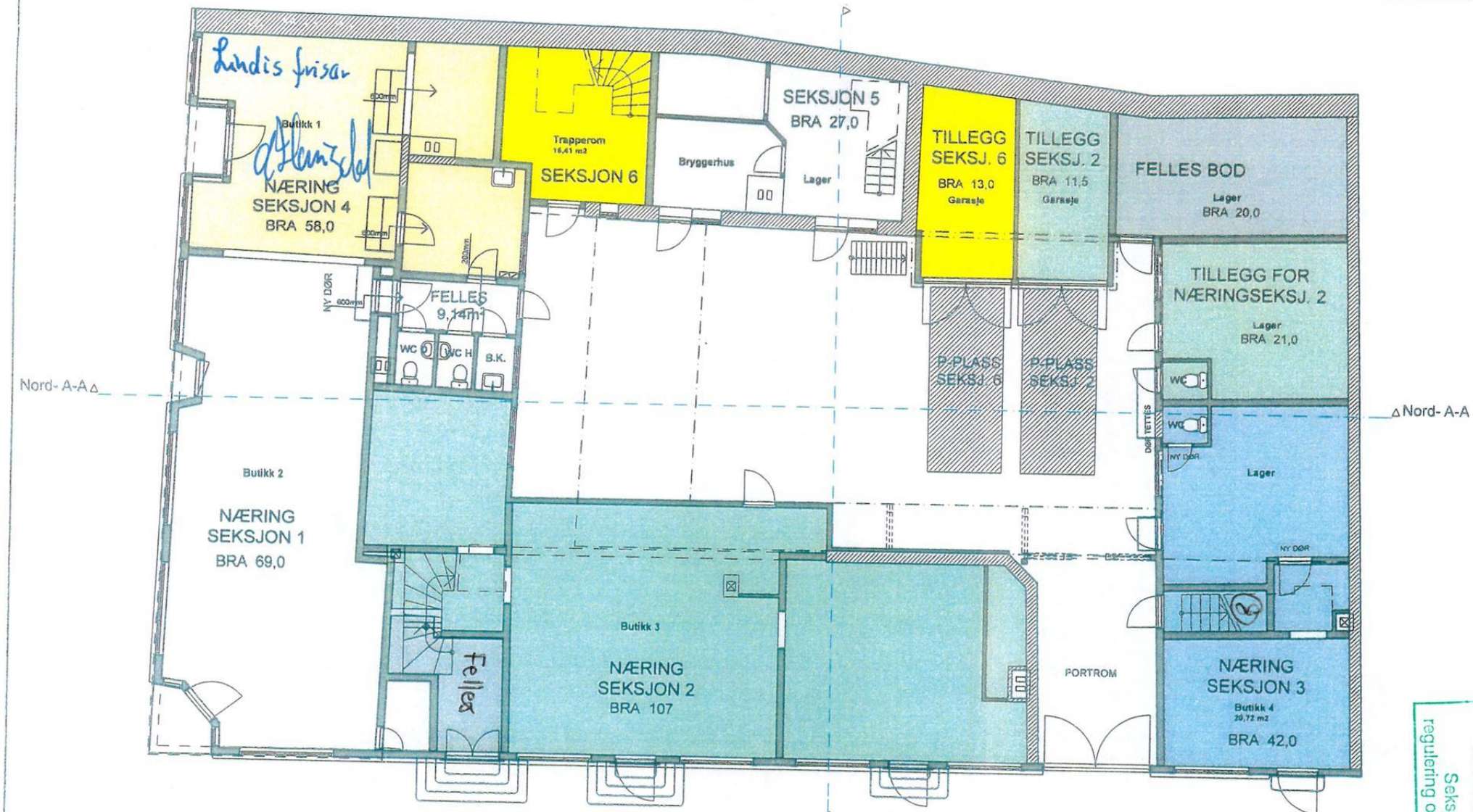


PLAN 2.ETG

MARIT & BJARNE TVETE

OPPMÅLING VOLDPORTGATEN 75 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

MÅLESTOKK 1:200



Rev. Dato Sign. Kontr.

SEKSJONERING

07589 - Voldportgaten 75

Marit og Bjarne Tvete
Voldportgaten 75
1632 Gamle Fredrikstad

Plan 1. etasje

Mål 1:100
Dato: 06.10.2009
Sign.:gmo
Kontr.: Per Stenseth
Arb.nr.:07589

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosviksstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A10-01

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD 9 - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

Reseksjonering 302/80/6 Fredrikstad

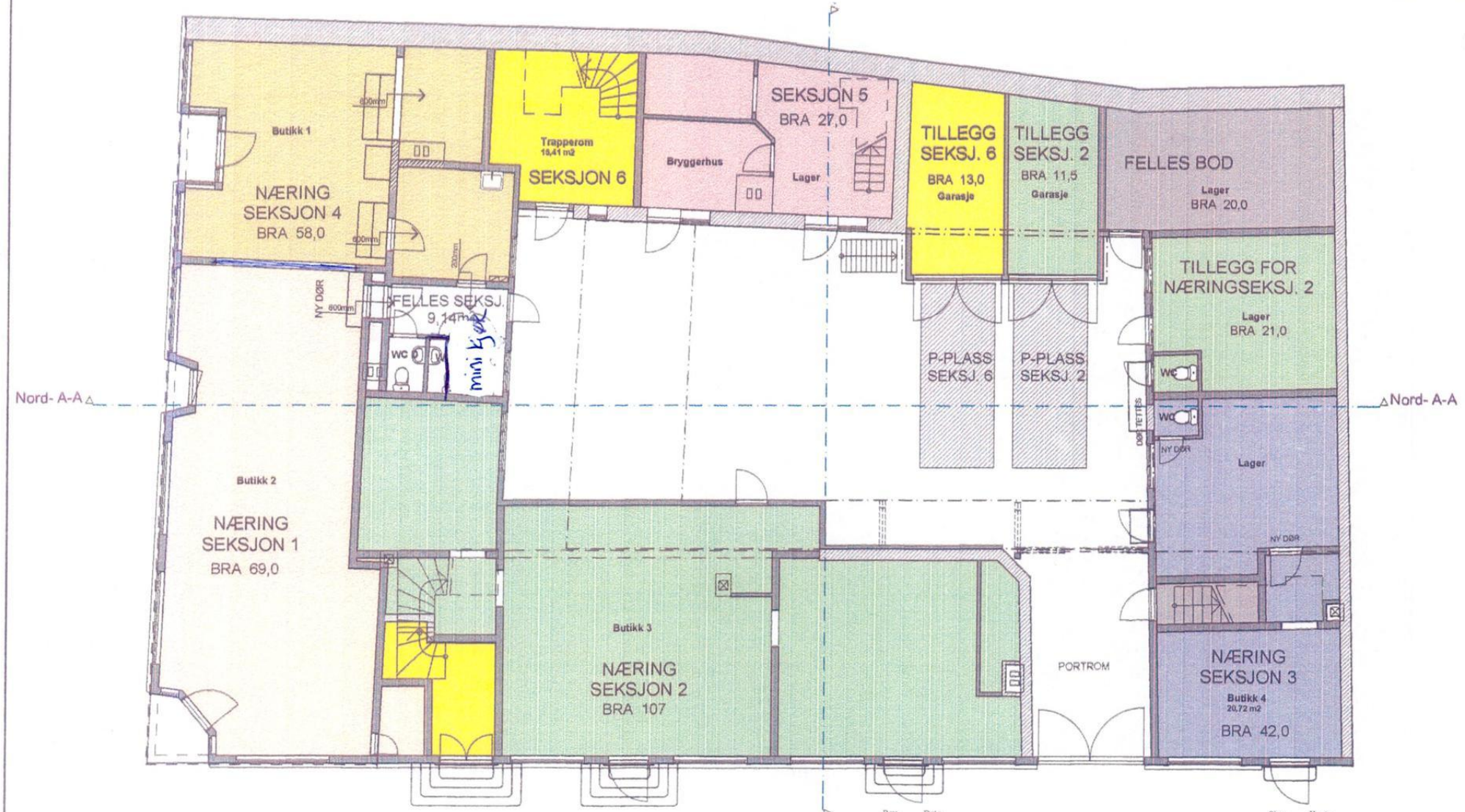
MOTTATT
02. JUL. 2010
Seksjon for regulering og teknisk drift

Side 2



FASADE MOT VOLDGATEN.

MOTTATT
29. JUN. 2010
Seksjon for
regulering og teknisk drift



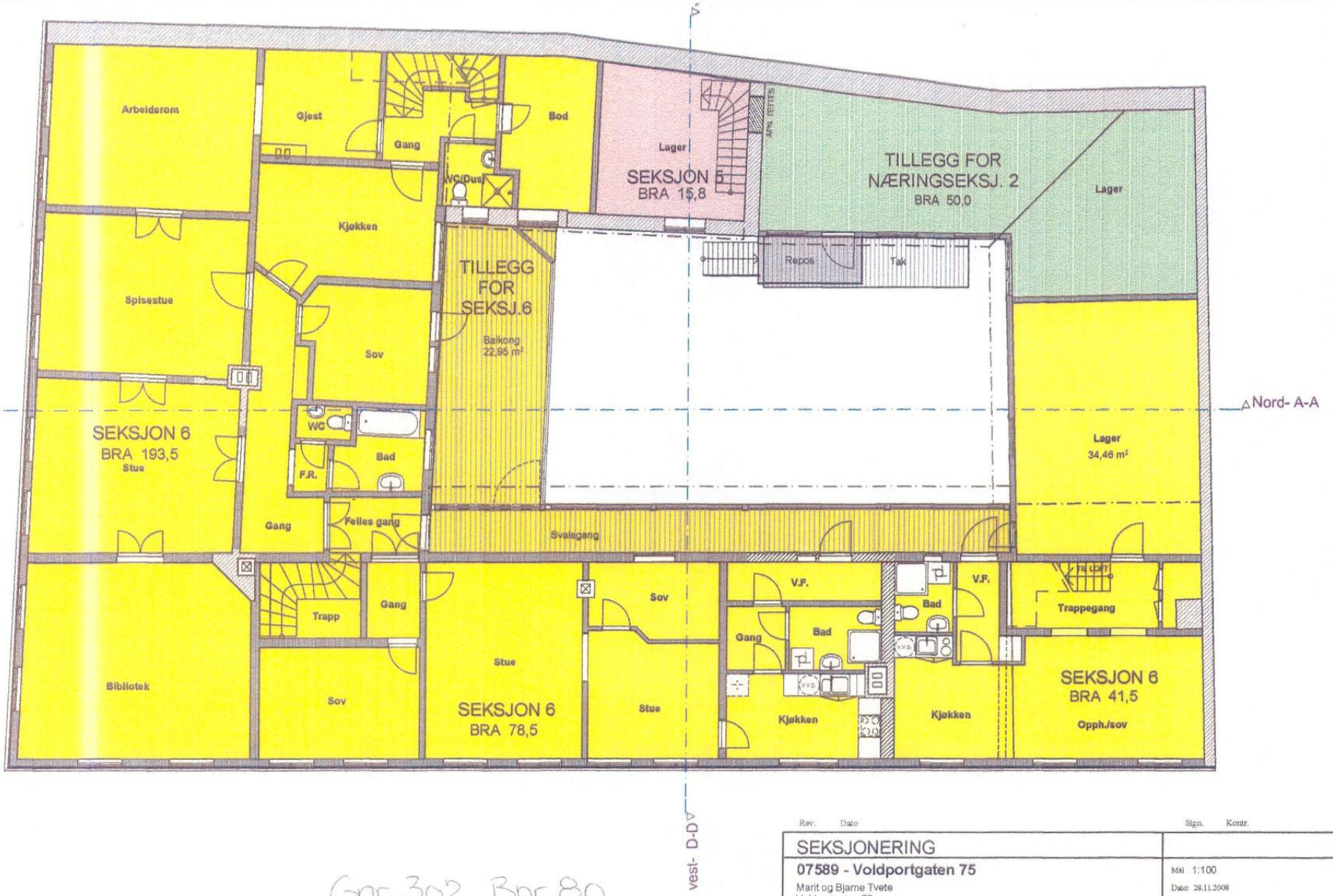
Gnr 302 Bnr 80

SEKSJONERING	
07589 - Voldportgaten 75 Marit og Bjarne Tvete Voldportgaten 75 1632 Gamle Fredrikstad Plan 1. etasje	Mål 1:100 Dato: 28.11.2008 Sign.:gmo Kontr.:Per Stenseth Arb.nr.:07589

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1 — Postboks 91, 1751 Halden — Telefon 69 17 63 40 — Telefax 69 18 63 15
Trosviksstranda 9 — 1606 Fredrikstad — Telefon 69 30 39 40 — Telefax 69 30 39 41

A10-01

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD 9 - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



Gnr 302 Bnr 80

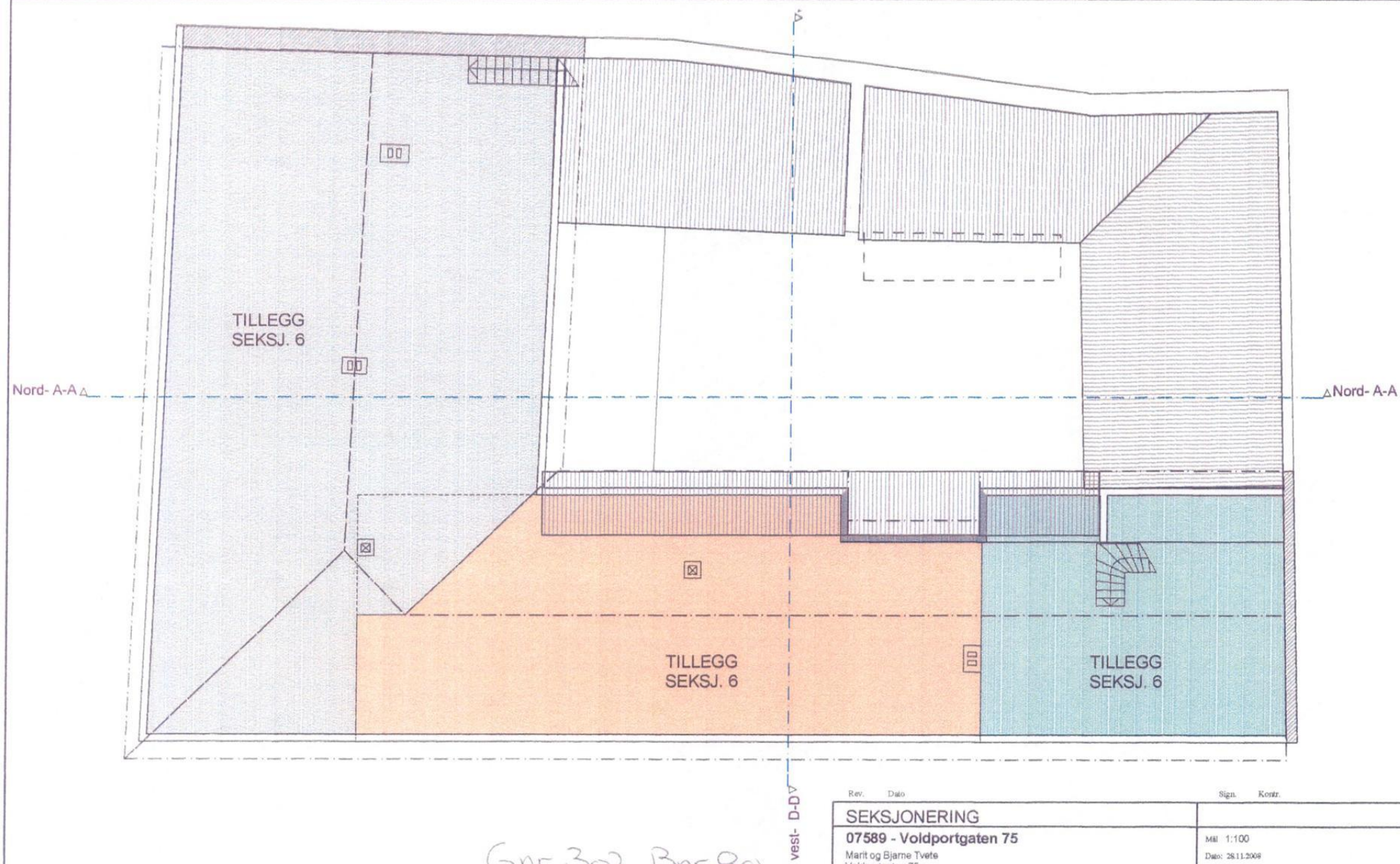
Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

SEKSJONERING	
07589 - Voldportgaten 75 Marit og Bjarne Tvete Voldportgaten 75 1632 Gamle Fredrikstad Plan 2. etasje	Mål 1:100 Dato: 28.11.2008 Sign.:gmo Kontr.:Per Stenseth Arb.nr.:07589

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1 — Postboks 91, 1751 Halden — Telefon 69 17 63 40 — Telefax 69 18 83 15
Trosviksstranda 9 — 1608 Fredrikstad — Telefon 69 30 39 40 — Telefax 69 30 39 41

A10-02

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD 9 - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



Gnr 302 Bnr 80

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

SEKSJONERING

07589 - Voldportgaten 75

Marit og Bjarne Tvete
Voldportgaten 75
1632 Gamle Fredrikstad

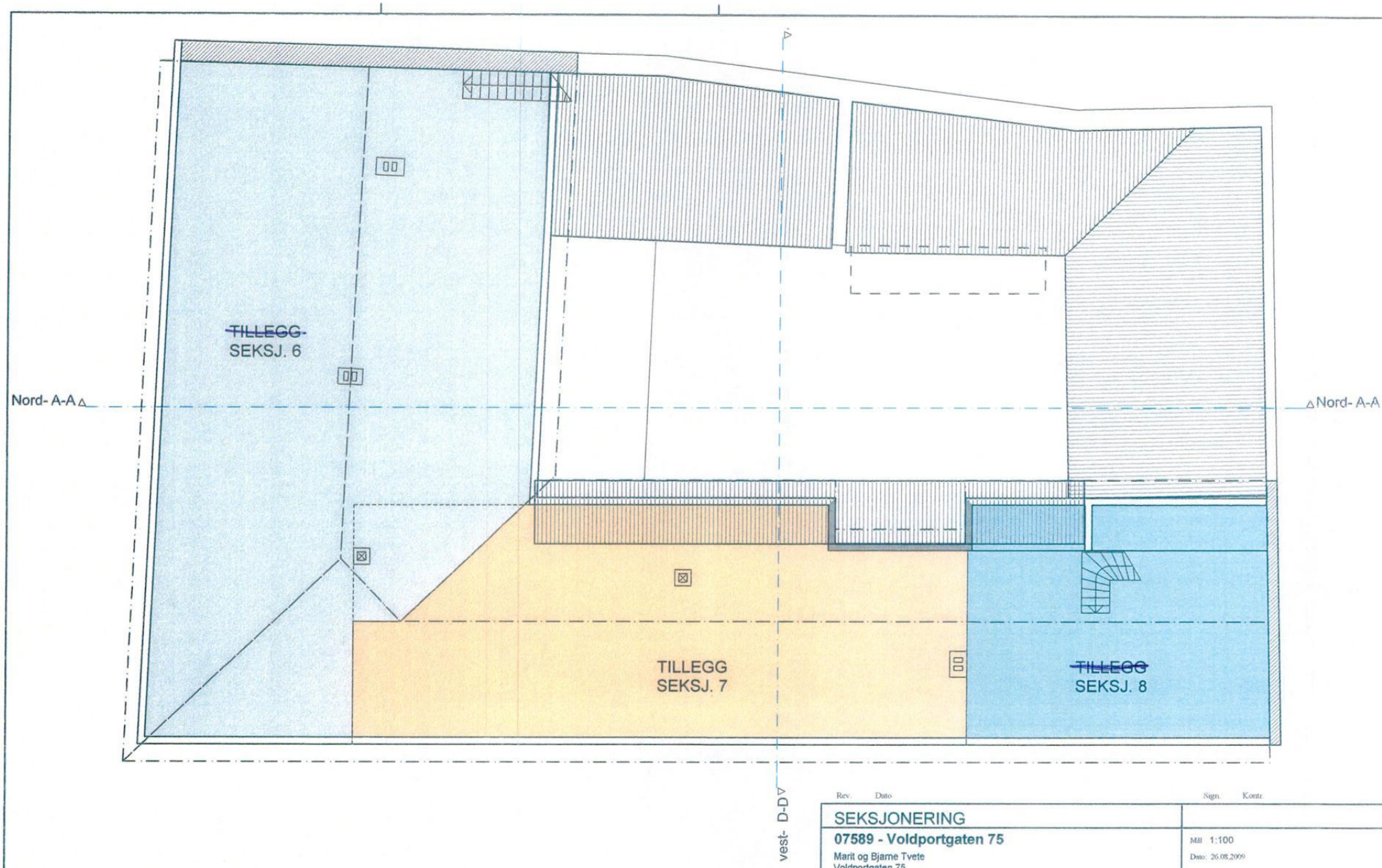
Plan loft

Mål 1:100
Dato: 28.11.2008
Sign.:gmo
Kontr.:Per Stenseth
Arb.nr.:07589

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 16
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A10-03

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD 9 - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



Rev. Dato Sign. Kontr.

SEKSJONERING	
07589 - Voldportgaten 75 Marit og Bjarne Tvete Voldportgaten 75 1632 Gamle Fredrikstad Plan loft	Mål 1:100 Dato: 26.08.2009 Sign.:gmo Kontr.:Per Stenseth Arb.nr.:07589

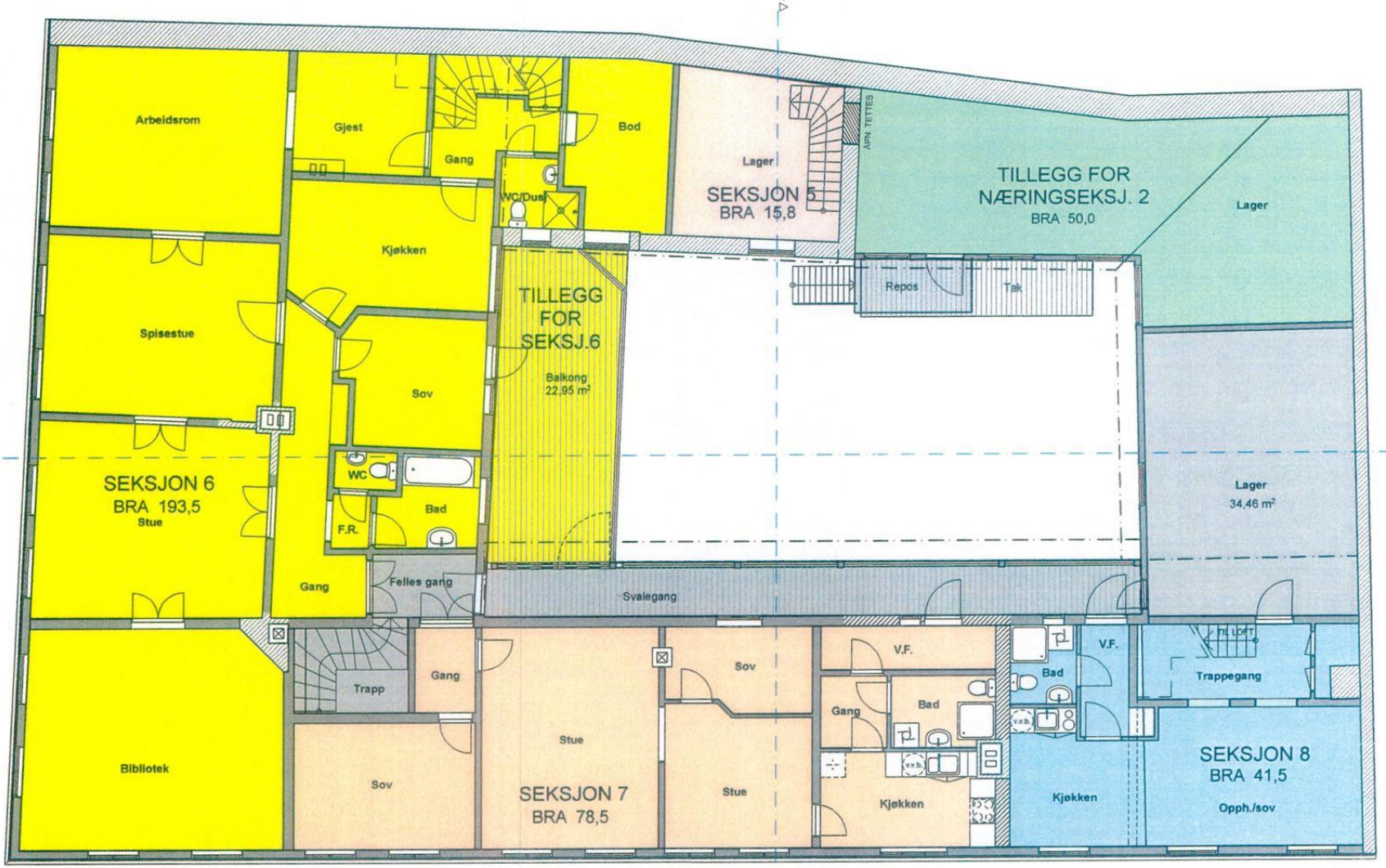
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 53 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A10-03

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD 9 - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

Reseksjonering: 302/80/6 i Fr.stad

Side 4



Rev. Dato | Sign. Kontr

SEKSJONERING

07589 - Voldportgaten 75

Marit og Bjarne Tvete
Voldportgaten 75
1632 Gamle Fredrikstad

Plan 2. etasje

Mål 1:100
Dato: 26.08.2009
Sign.:gmo
Kontr.:Per Stenseth
Arb.nr.:07589

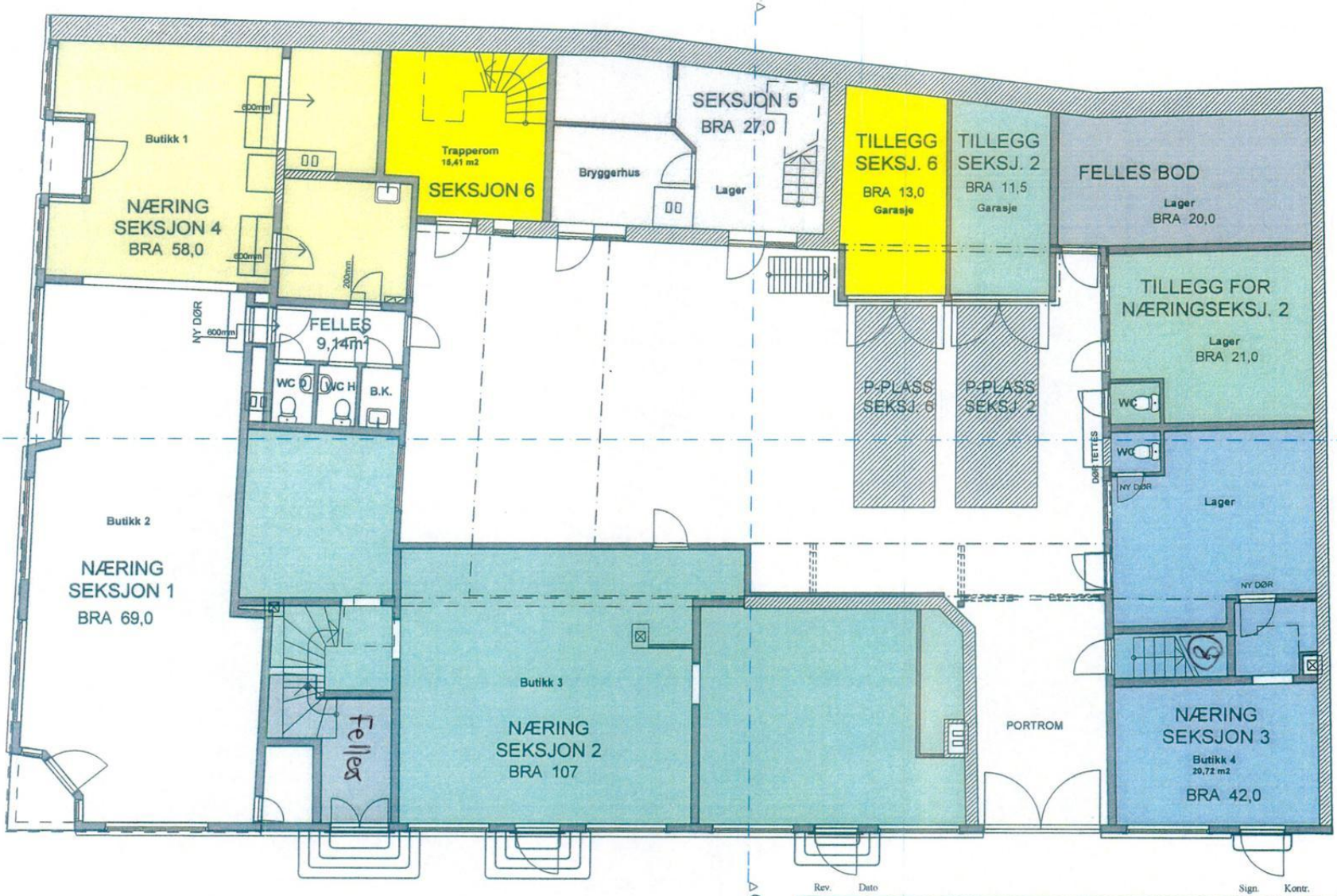
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1, Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40, Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9, 1605 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40, Telefax 69 30 39 41

A10-02

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD 9 - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

Reseksjonering: 302/80/6 i Fredrikstad

Side 3



Rev. Dato Sign. Kontr.

SEKSJONERING

07589 - Voldportgaten 75

Marit og Bjarne Tvete
Voldportgaten 75
1632 Gamle Fredrikstad

Plan 1. etasje

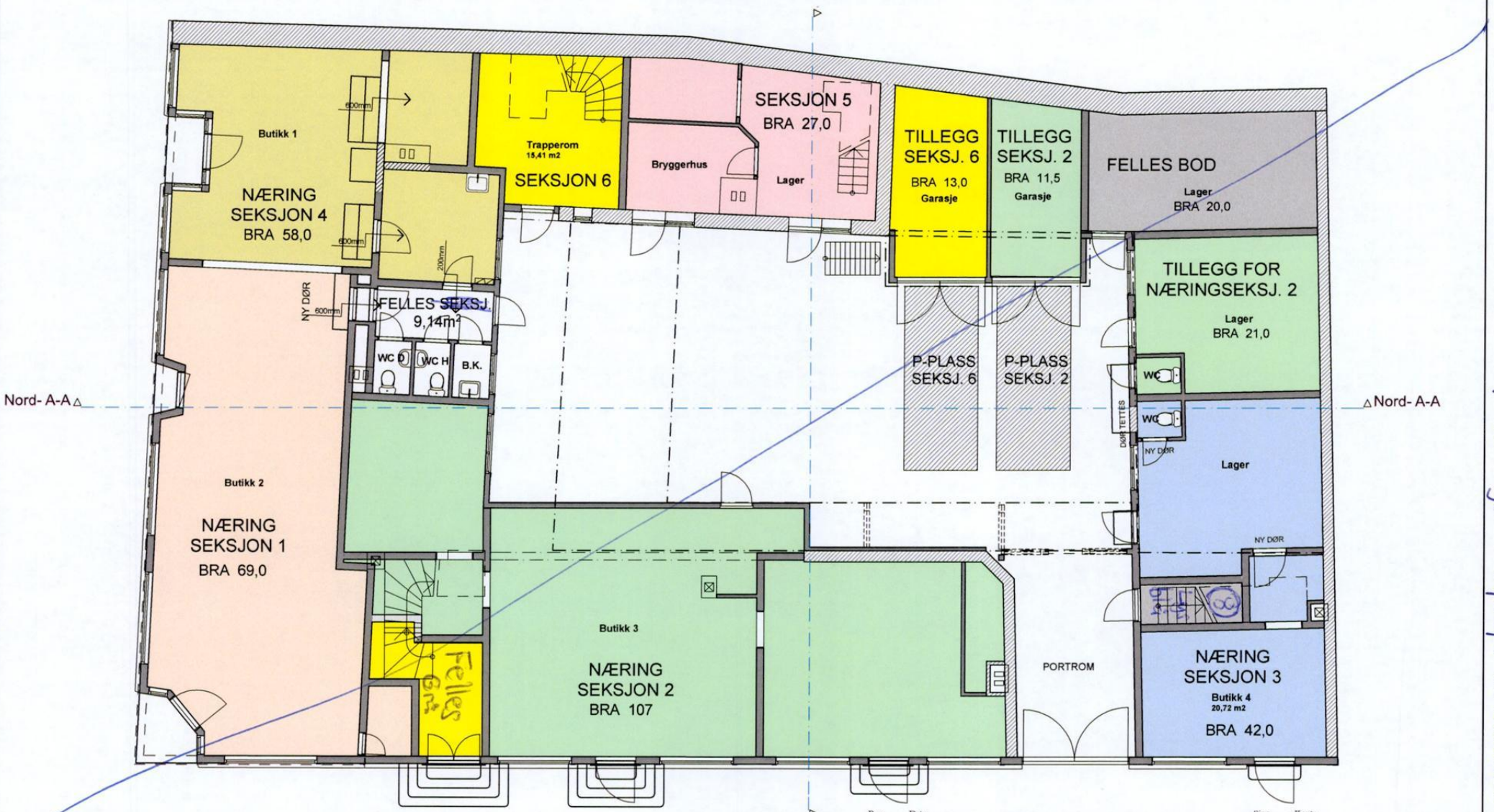
Mål 1:100
Dato: 06.10.2009
Sign.:gmo
Kontr.:Per Stenseth
Arb.nr.:07589

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A10-01

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD 9 - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

Reseksjonering 302/80/6 Fredrikstad Side 2



Rev. Dato | Sign. Kontr.

SEKSJONERING	
07589 - Voldportgaten 75 Marit og Bjarne Tvete Voldportgaten 75 1632 Gamle Fredrikstad **Plan 1. etasje**	Mål 1:100 Dato: 26.08.2009 Sign.:gmo Kontr.:Per Stenseth Arb.nr.:07589

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A10-01

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD 9 - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

Reseksjonering: 302/80/6 Fredrikstad

Skala 2

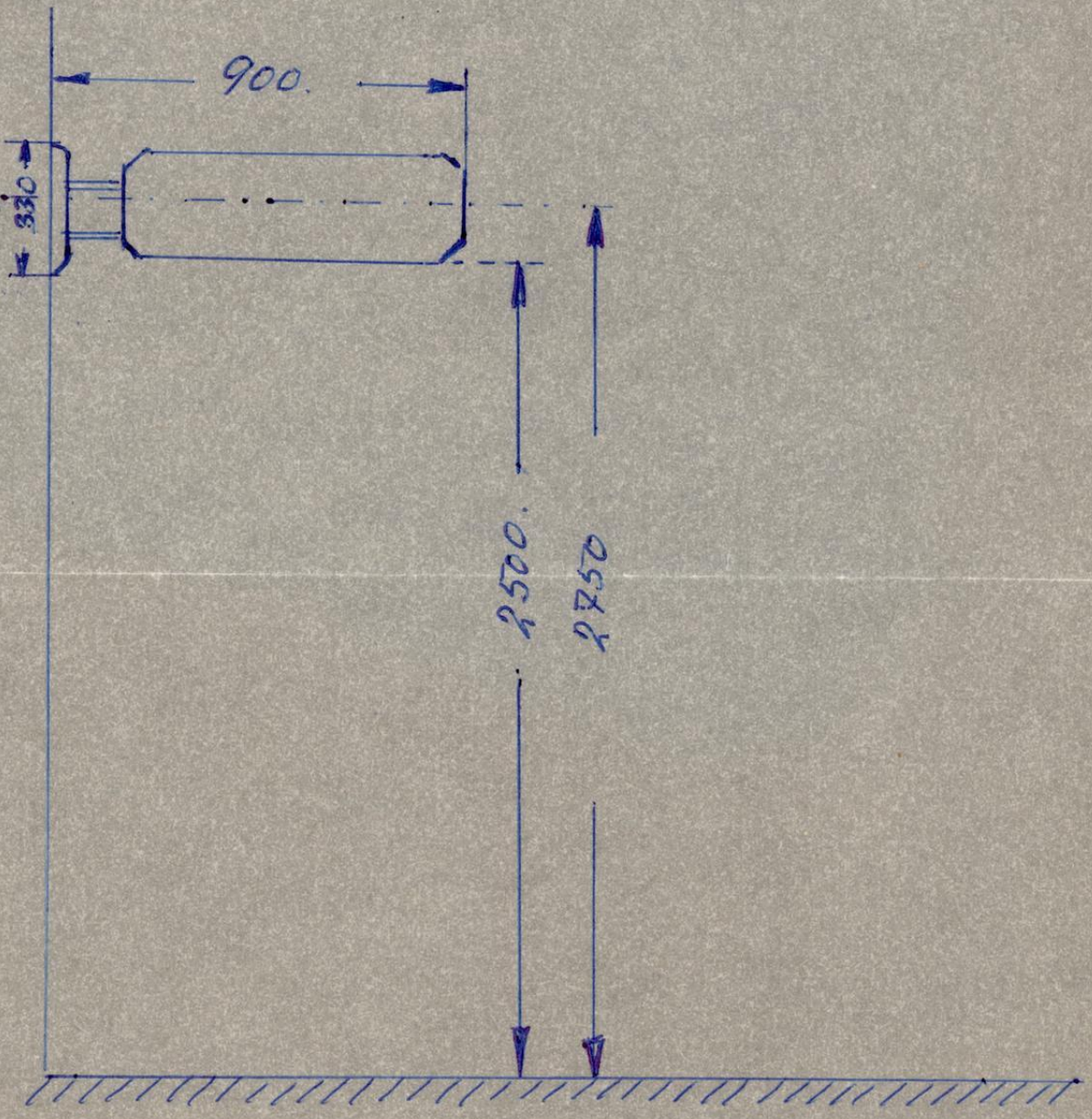
F. B. nr. 175
1962.

Gamlebyens papir og Kortevareutsalg

Vollport gaten 75.

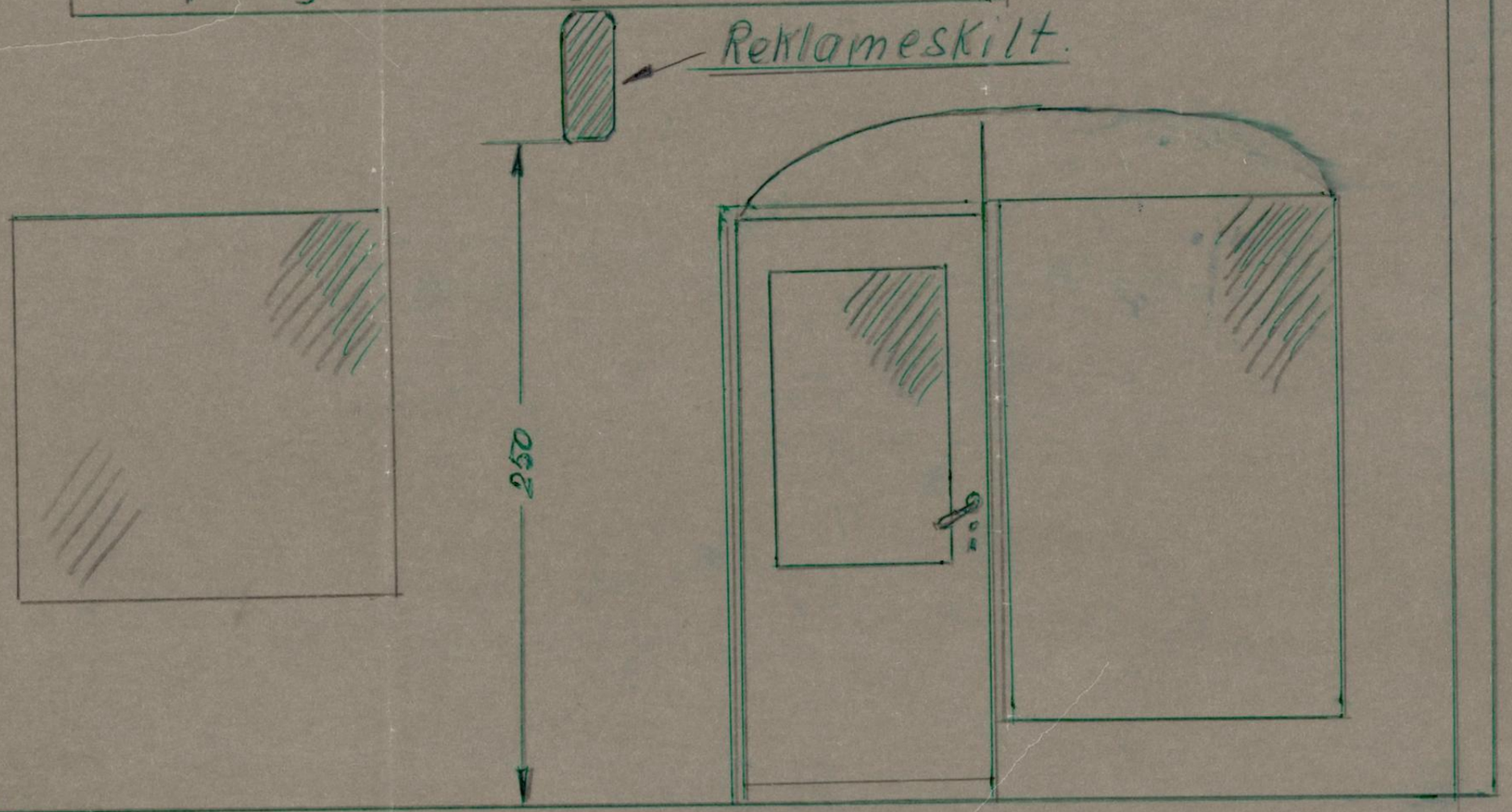
Fredrikstad. ø

Reklame skilt



BYGNINGSSJEFEN
FREDRIKSTAD

Gamlebyens
Papir og Kortevareutsalg.



BLOCKS ELEKTRISKE A/S
Telefon 2015
FREDRIKSTAD

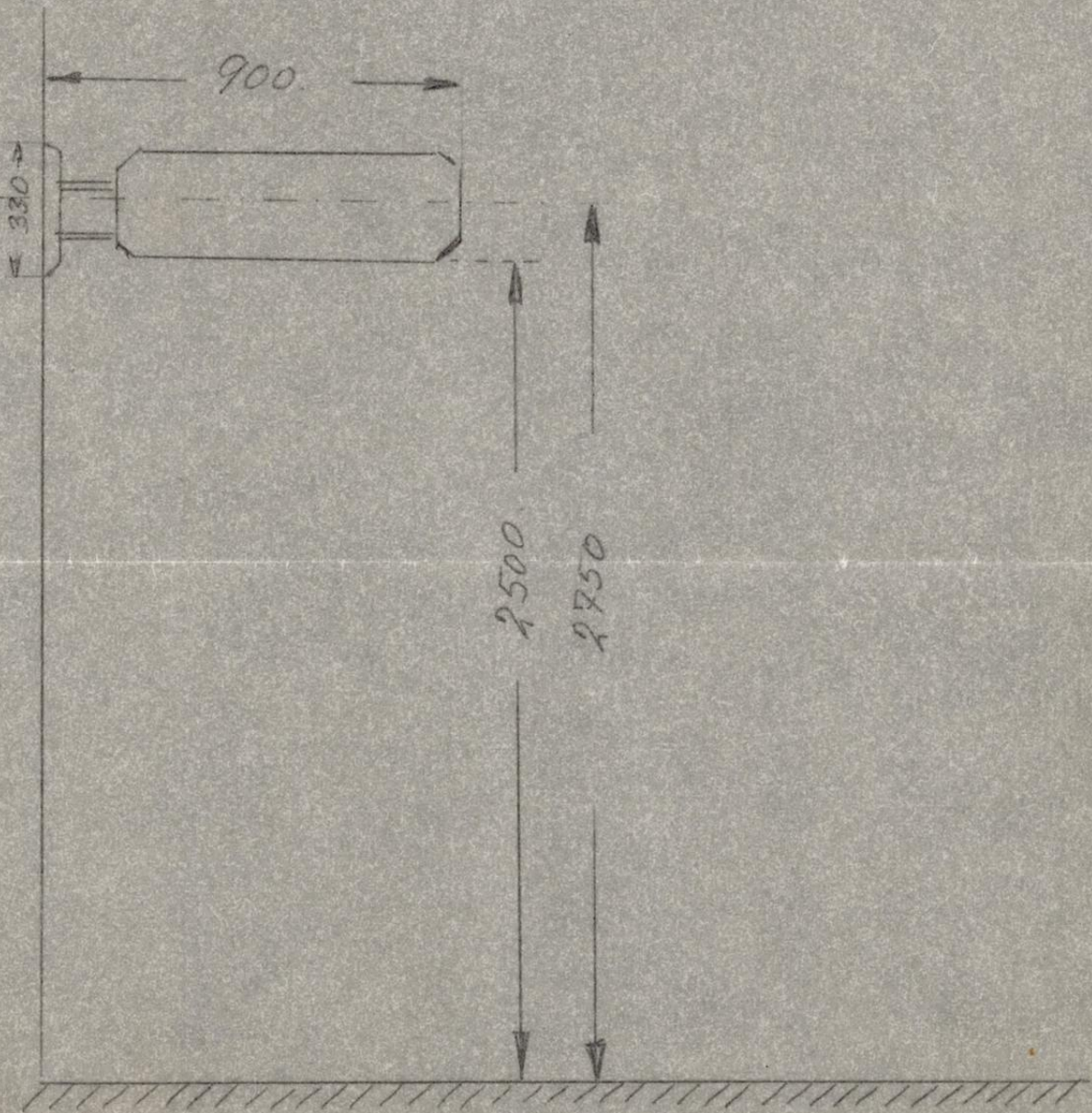
F. B. nr. 175
1962.

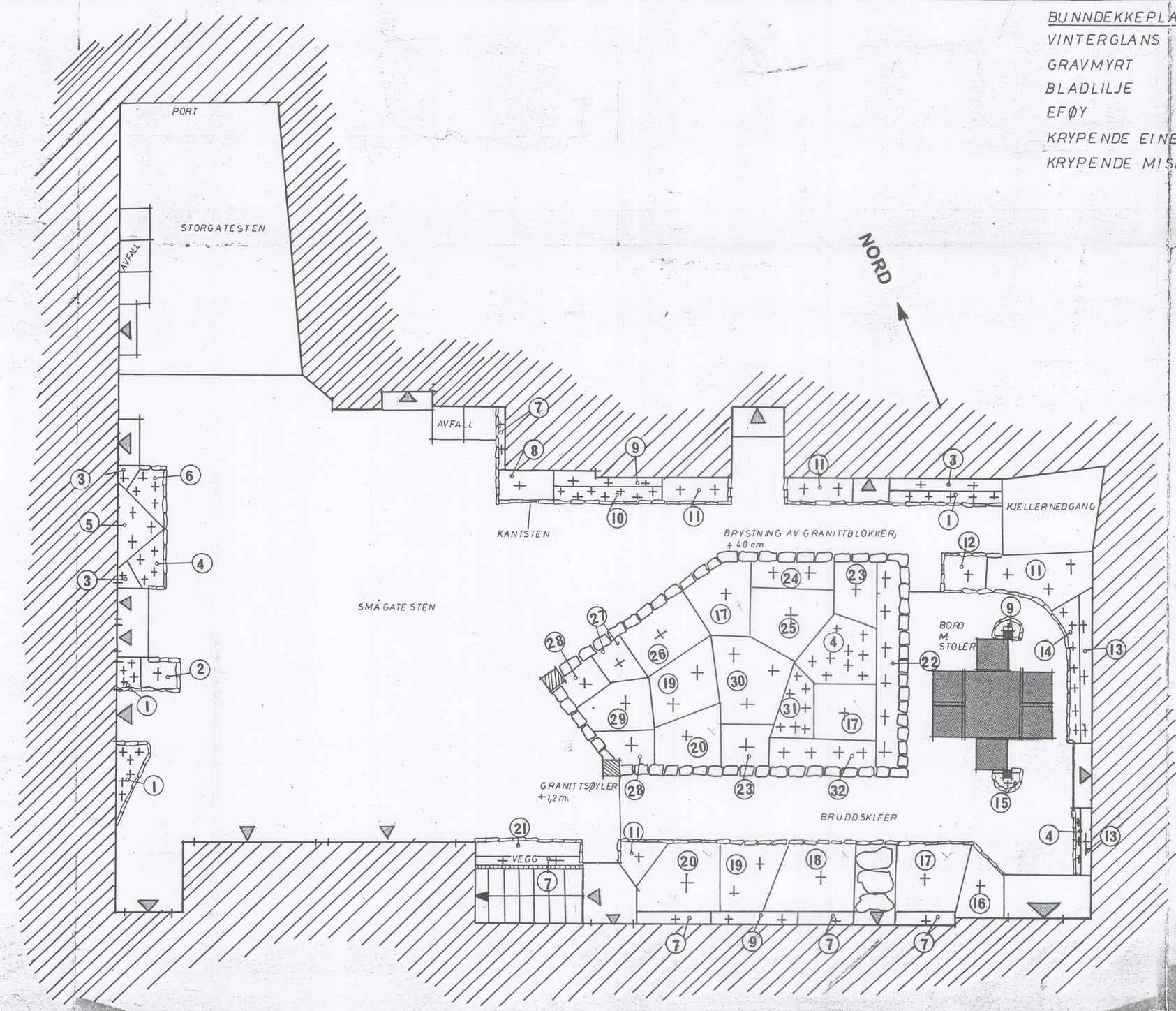
Gamlebyens papir og Kortevareutsalg

Vollport gaten 75

Fredrikstad. ϕ

Reklame skilt





BUNNDEKKEPLANTER:

VINTERGLANS
GRAVMYRT
BLADLILJE
EFØY
KRYPENDE EINER
KRYPENDE MISPEL

PLANTELISTE

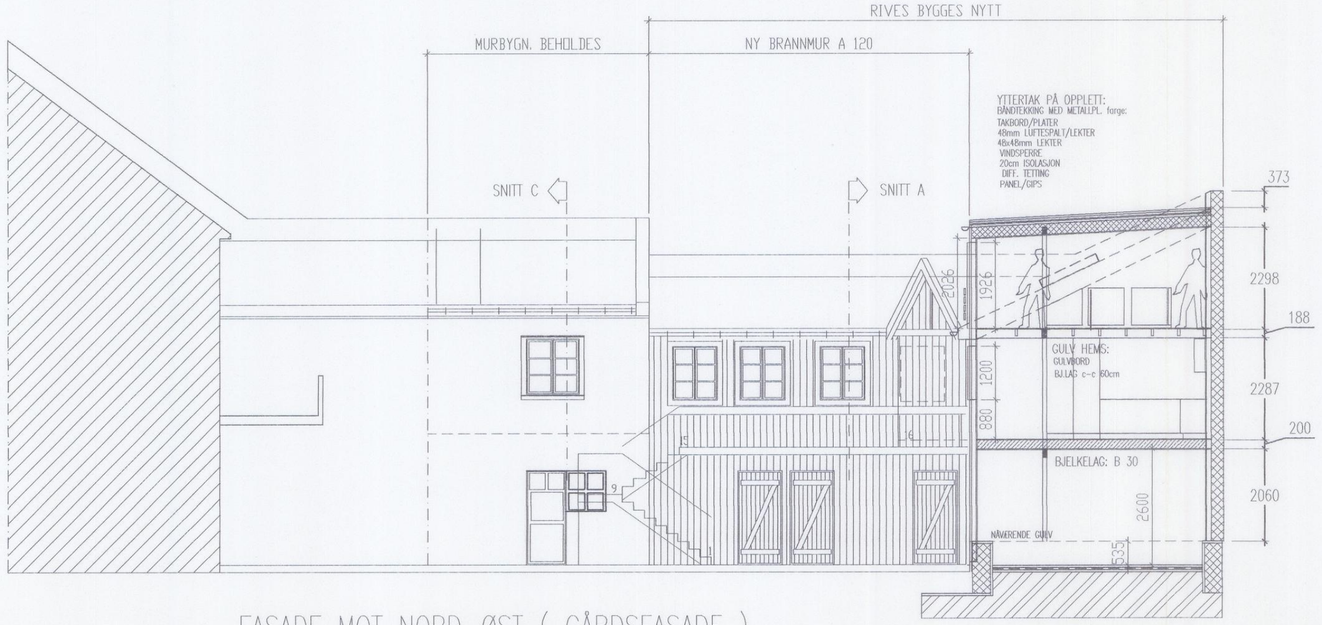
1	15	BERGBLOM (STAUDE)
2	1	SØYLETUJA "SMARAGD"
3	4	VILLVIN
4	16	SPIRBLOM "FANAL" (STAUDE)
5	3	DVERGEINER "BLUE STAR"
6	1	MURE, ORANGE (STAUDE)
7	2	SLYNGKAPRIFOL "DROPMORE SCARLET"
8	1	SKOGSKJEGG
9	2	PIPEHOLURT
10	7	ALPEASTERS
11	8	BUSKMURE "GOLDFINGER"
12		SØYLETUJA "HOLMSTRUPII"
13		KLATREHORTENSIA
14		GRAVMYRT
15		SLYNGKAPRIFOL
16		SIBIRSPIREA
17		RHODODENDRON "NOVA ZEMBLA"
18		SAKALINBEINVED
19		AZALEA "KLONDYKE"
20		SYPRESS "TRIOMPHE DE BOSKOOP"
21		UTPLANTINGSPLANTER – LØK
22		HENGEMISPEL
23		SYPRESS "PISIFERA FILIFERA"
24		DVERGBLODBERBERIS
25		HJORTESUMAK
26		PURPURAPAL "PROFUSION"
27		GULLGYVEL
28		FUGLEREDEGRAN
29		AZALEA "NORMA"
30		ROSESPIREA "ANTHONY WATERER"
31		SMÅHJERTE (STAUDE)
32		KRYPEINER "GLAUCA"

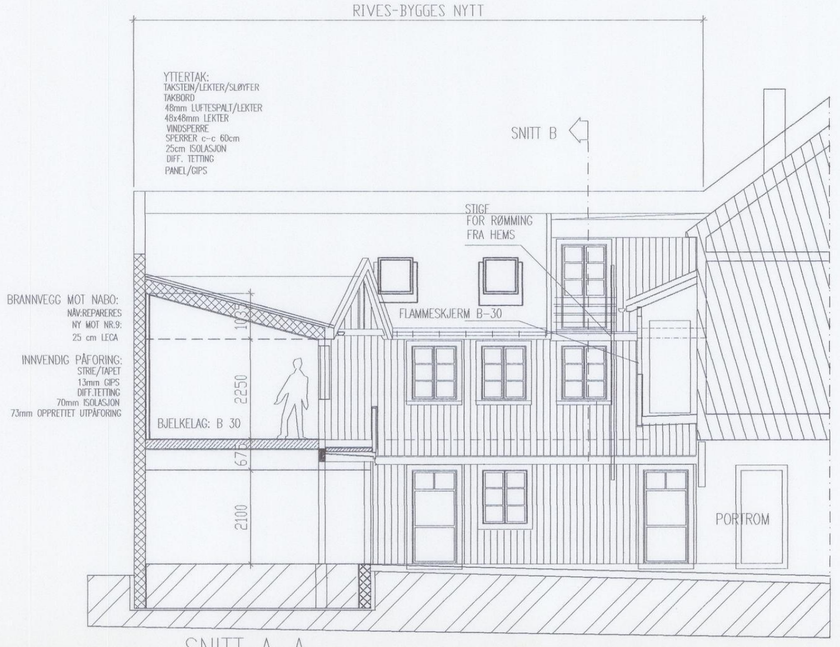
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN - OG MILJØ SEKSJONEN
Reg.nr. J.nr.
Kass. år Saksbeh
22 DEC 1997
Arkivkode P
Arkivkode S
MERKNAD

PLAN FOR GÅRDSROM – m. 1:50

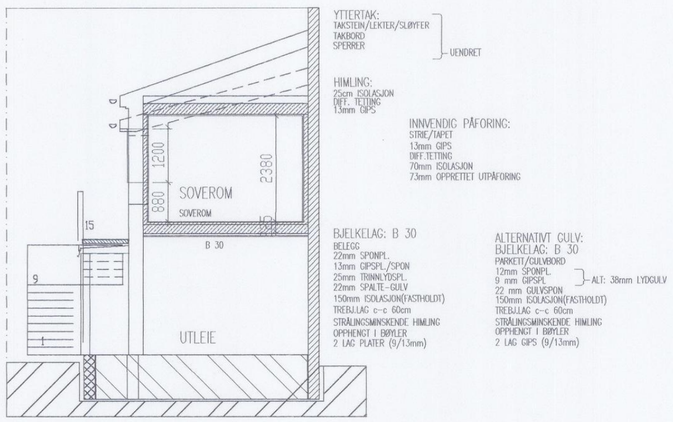
FAM. TVETE
(JENS LANGS GT. 4A)
GAMLEBYEN

LANDSKAPSARKITEKT MNLA
ARNFINN NYPAN
FREDRIKSTAD
TEL. 032 - 13443





FASADE MOT SYD-ØST (GÅRDSFASADE)



SNITT C-C

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN - OG MILJØ SEKSJONEN
Reg.nr.
J.nr.
Kass. år
Saksb.
22 DEC 1997
Arkivkode P
Arkivkode S
MERKNAD

BYGGEMELDING 12.12.97

MARIT & BJARNE TVETE

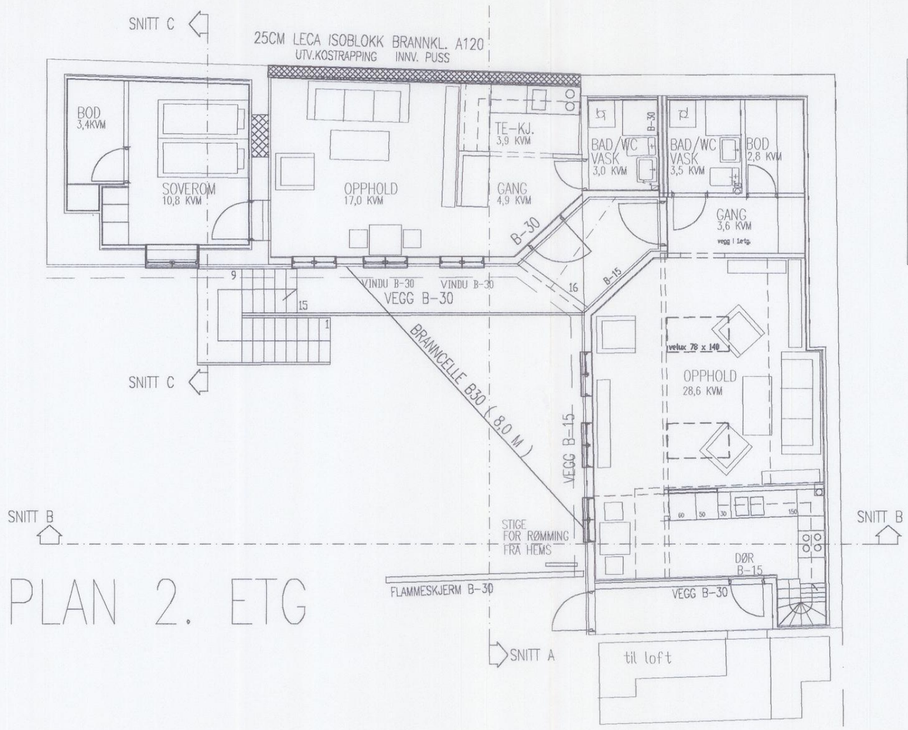
OPPMÅLING VOLDPORTGATEN 75 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
HYBLER I "GÅRDEN"

målestokk 1:100
dato: 27.11.96

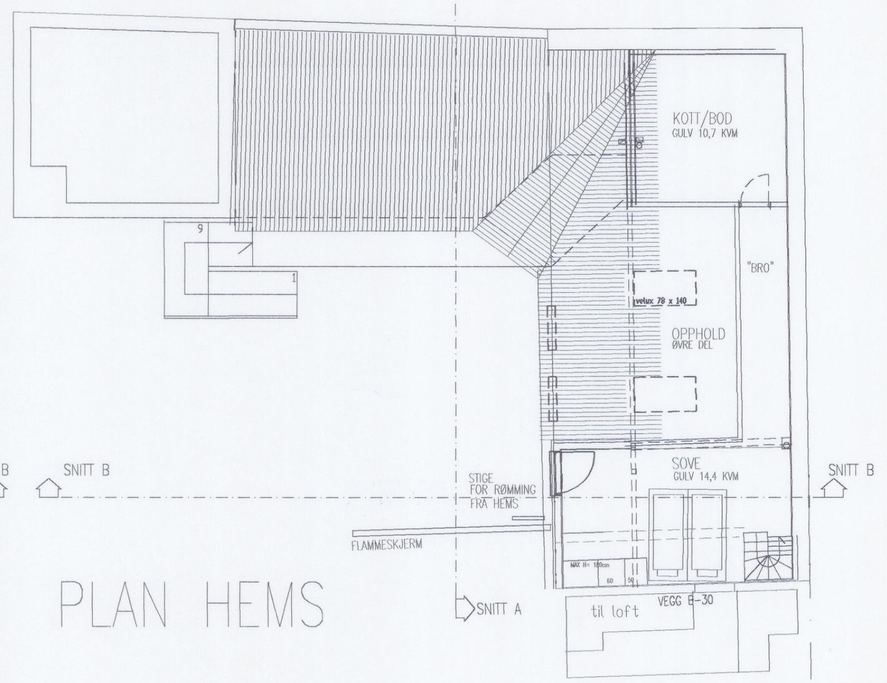
SNITT OG FASADER

tegning nr. 12

ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N.JACOBSENSGT 12B 1606 FREDRIKSTAD t 69 317514

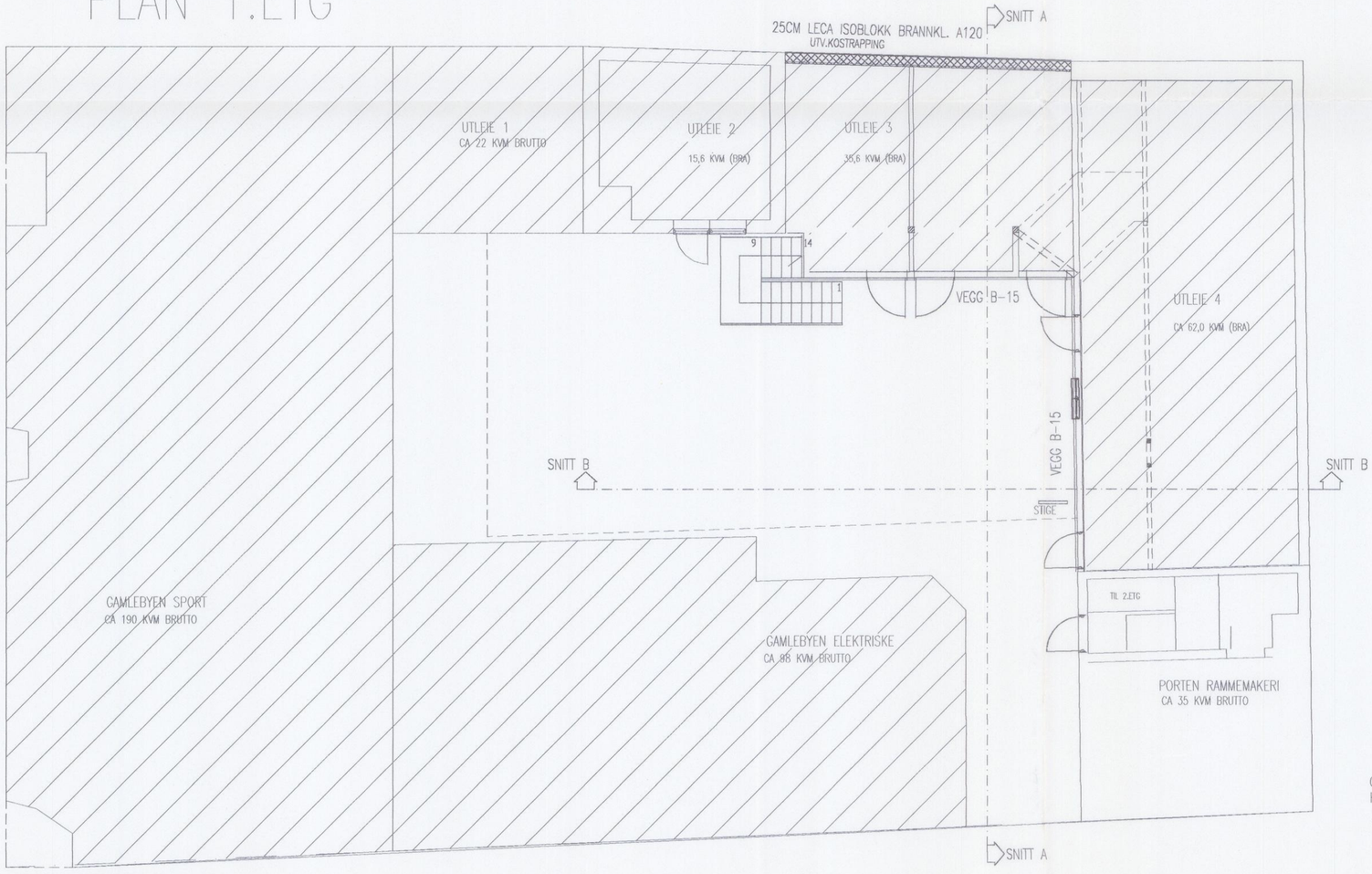


PLAN 2. ETG



PLAN HEMS

PLAN 1.ETG



BRUKS AREAL 2.etg.BRA:

LEILIGHET 4:	2.ETG BRA: =	48,1 KVM
	HEMS BRA =	27,1 KVM
	BRA =	75,2 KVM
LEILIGHET 5	BRA =	45,8 KVM
	SAMLET BRA =	121,00 KVM

BRUTTO AREAL 1.etg.BTA:

PORTEN RAMMEMAKERI		35,0 KVM
GAMLEBYEN SPORT		190,00 KVM
GAMLEBYEN ELEKTRISKE		98,00 KVM
UTLEIE 1		22,00 KVM
UTLEIE 2		22,00 KVM
UTLEIE 3	71,00 KVM	
UTLEIE 4	38,00 KVM	
BEHOLDES		367,00 KVM
RIVES/NYTT	109,00 KVM	
TOTALT BTA	=	476,00 KVM

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN - OG MILJØ SEKSJONEN
Reg.nr. J.nr.:
Kass. år Saksbeh.
22 DEC 1997
Arkivkode P
Arkivkode S
MERKNAD

BYGGEMELDING 12.12.97

MARIT & BJARNE TVETE

OPPMÅLING VOLDPORTGATEN 75 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
HYBLER I "GÅRDEN"

målestokk 1:100
dato: 27.11.96

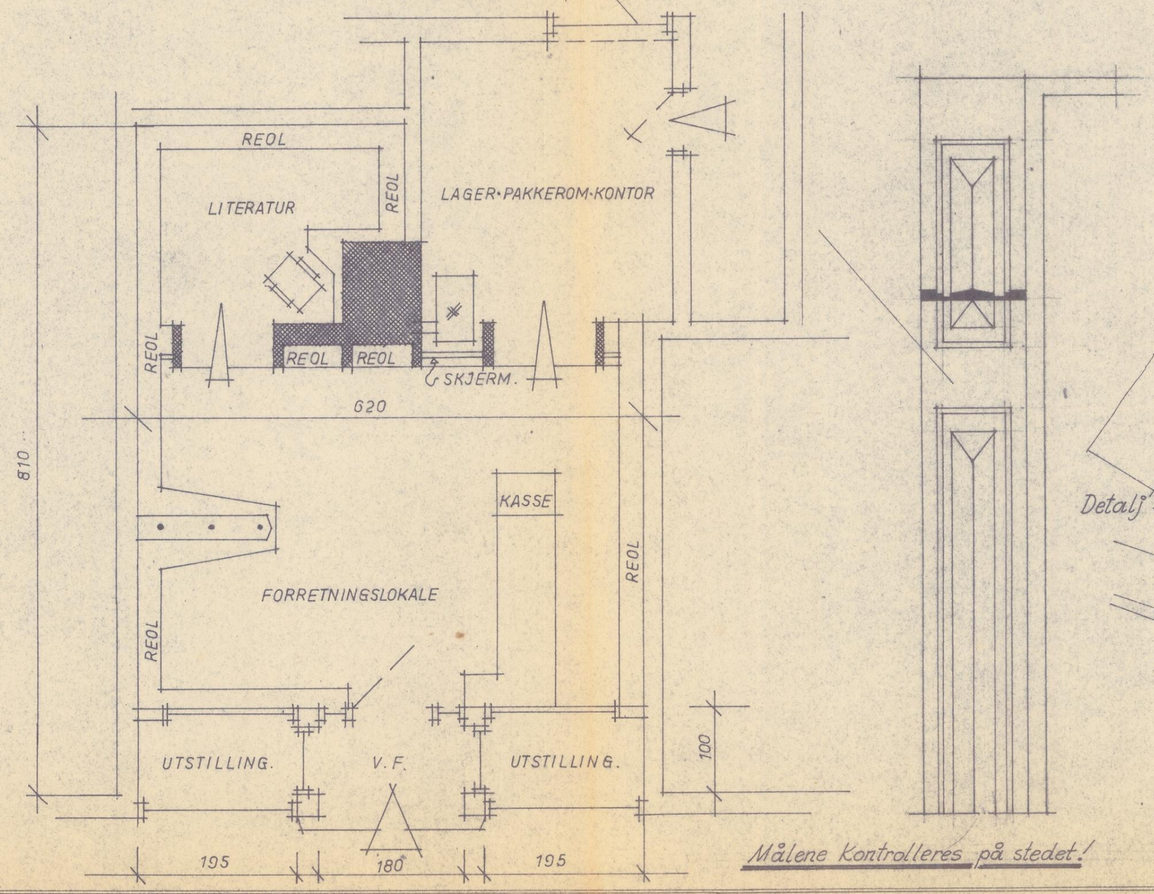
PLANTEGNINGER

tegning nr. 11

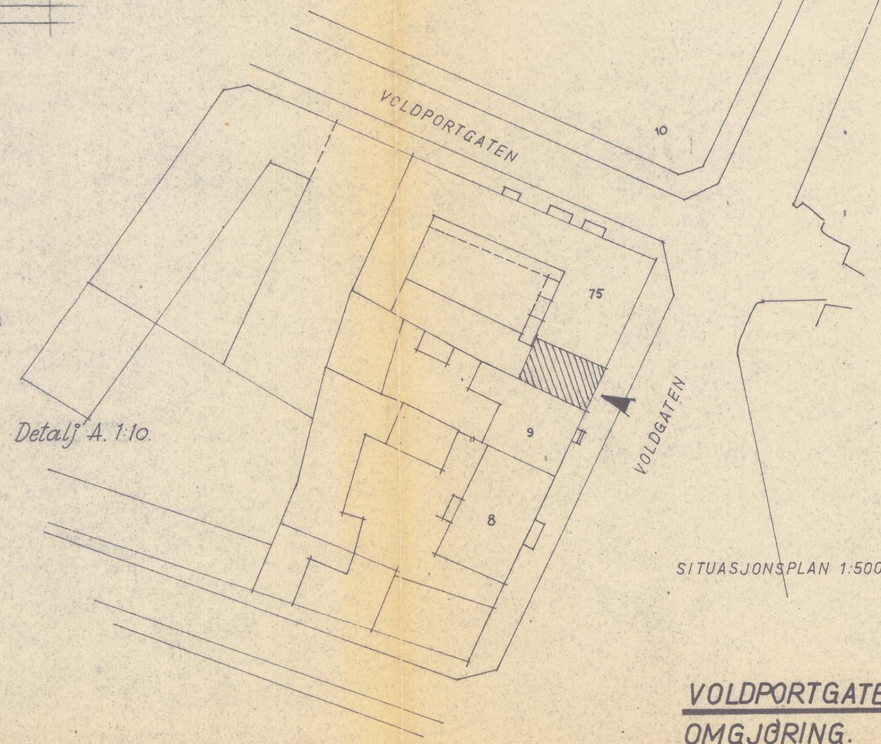
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N.JACOBSENSGT 12B 1606 FREDRIKSTAD t 69 317514



FASADE MOT VOLDGATEN.



Målene kontrolleres på stedet!



Detalj A. 1:10.

SITUASJONSPLAN 1:500

VOLDPORTGATEN · 75, FREDRIKSTAD ø.

OMGJØRING.

PLAN OG FASADE: 1:50.

302·02.

FASADE MOT VOLDGATEN.

BAKERI

PARFYM

SKO

SKO

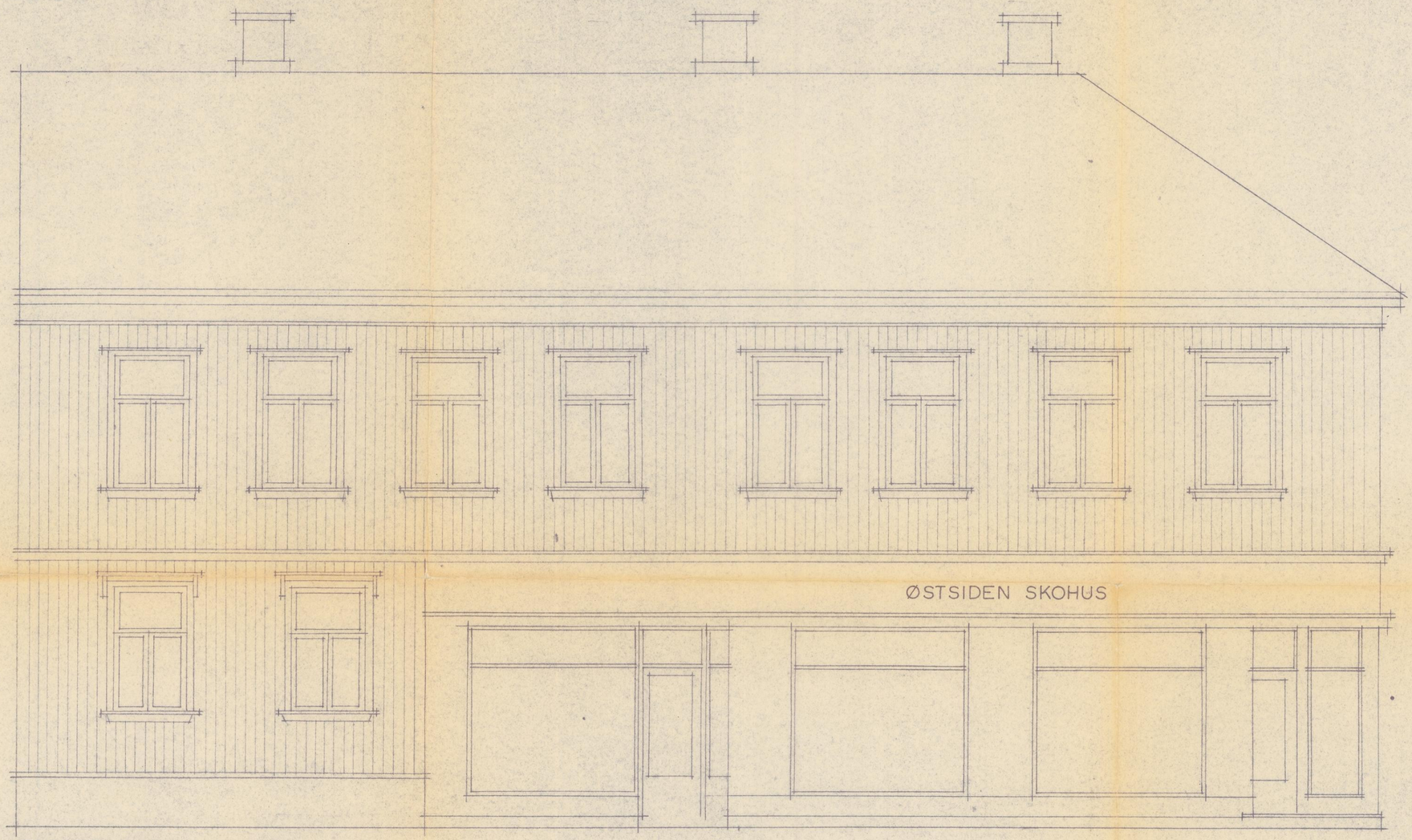
GATSIDEN SKOHUS

VOLDPORTGATEN 12, FREDRIKSTAD

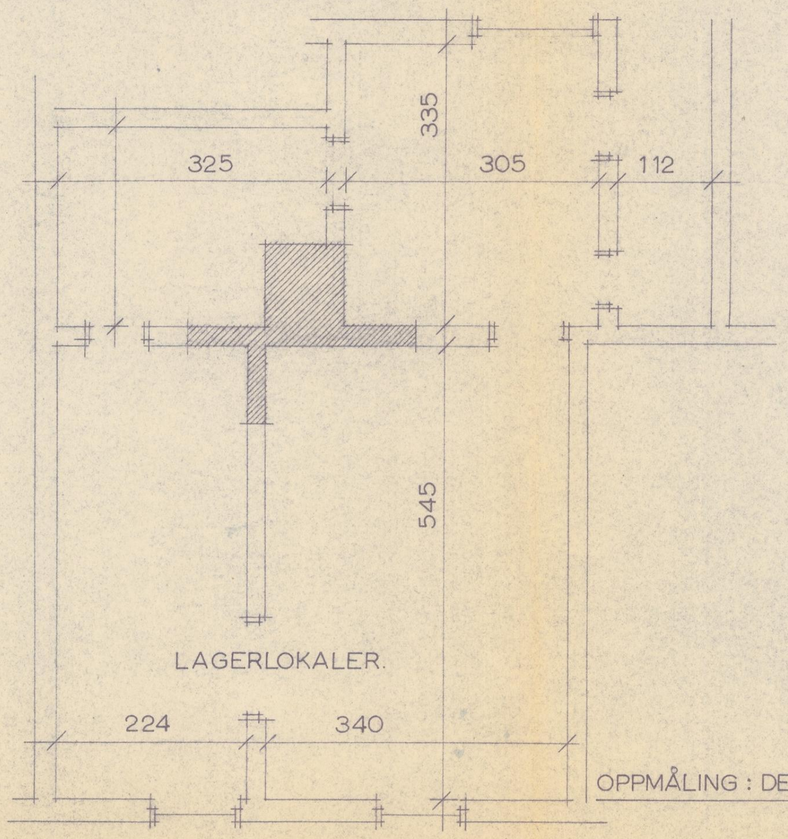
OMBYGGNING

PLAN OG FASADE 1:50

305.05



FASADE MOT VOLDGATEN.



OPPMÅLING : DEL AV 1. ETG.



PERSPEKTIVSKISSE.

STATENS ARBEIDSTILSYN
1. DISTRIKT Fom. 932/ef
2/2

VOLDPORTGATEN 75, FREDRIKSTAD 0.

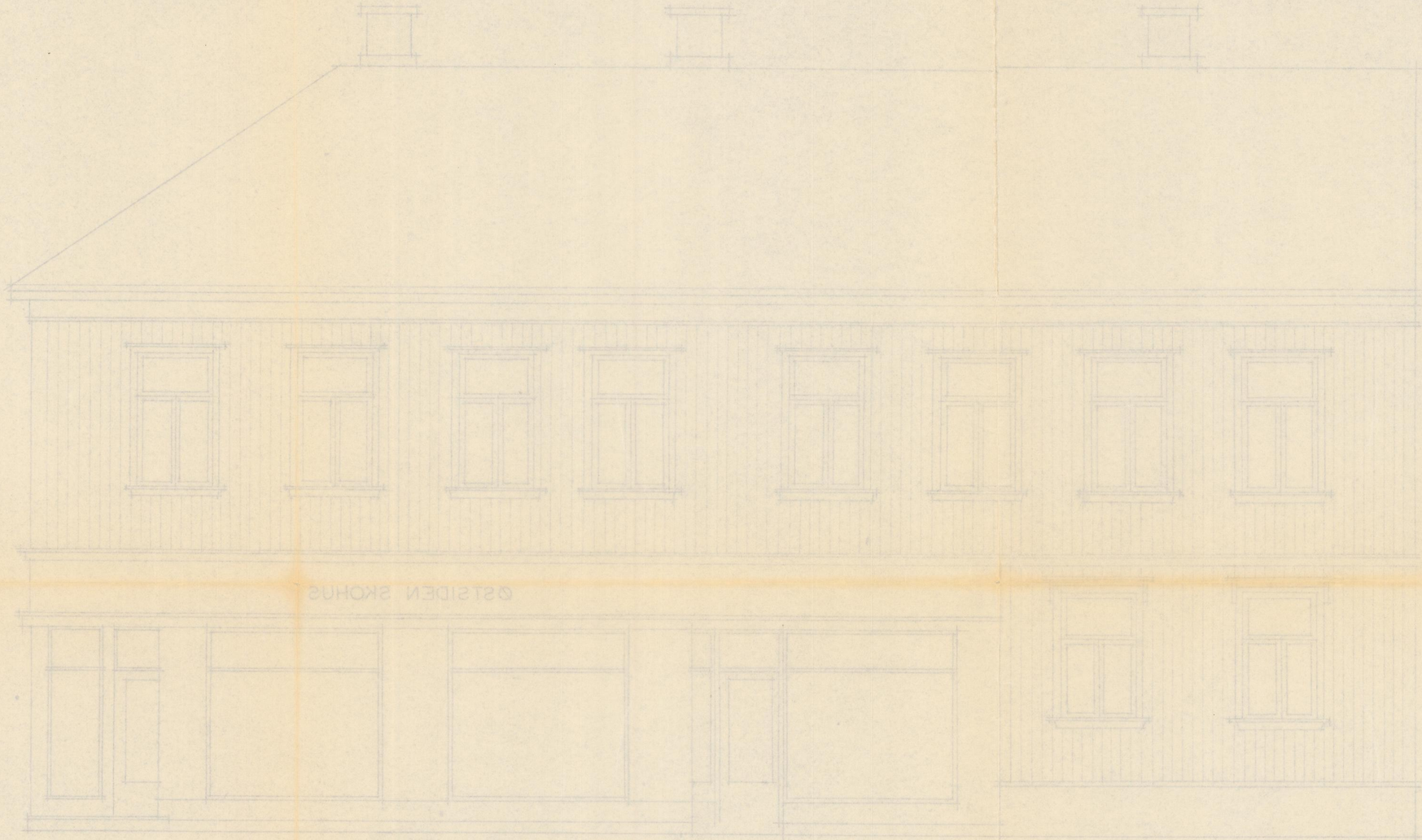
OPPMÅLINGSTEGNING MÅL 1:50

302·01

F. B. nr. 47/1961.

BYGNINGSNEMNDEN
Jnr. 19/61.
19 61
FREDRIKSTAD
19/61.

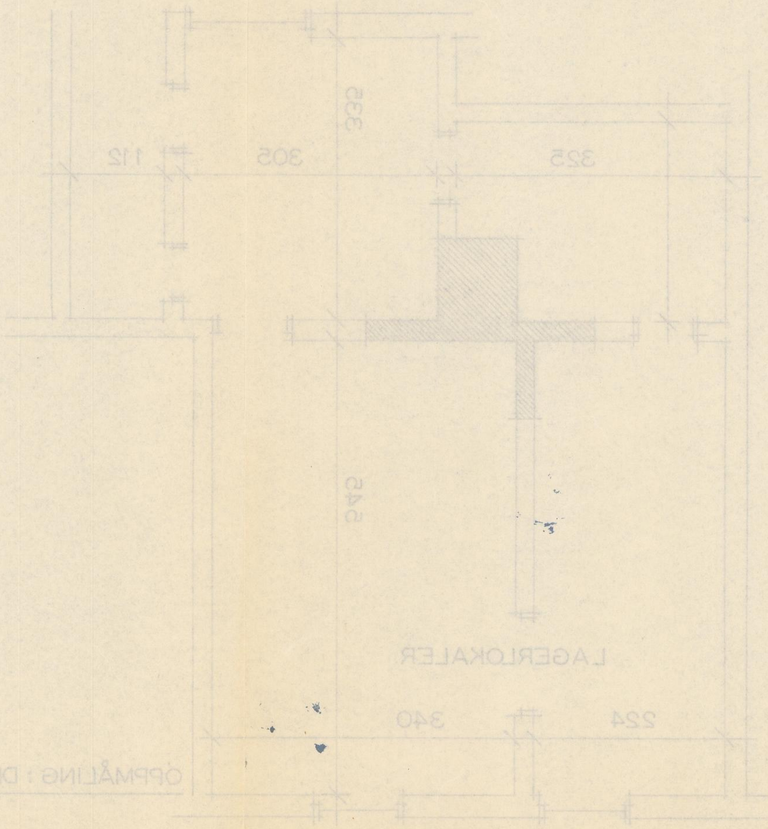
Fredrikstad
Helsesråd
Jnr. 102/61



FASADE MOT VOLDGATEN.



PERSPEKTIVSKISSE.



OPPMÅLING : DEL AV 1.ETG.

STATENS ARBEIDSTILSYN
TI DISTRIKT

VOLDPORTGATEN 75, FREDRIKSTAD 6.

OPPMÅLINGSTEGNING MÅL 1:50

302-01

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Ingeniørfirmaet Bygg og Anleggsservice
Att. Asbjørn Haugdal
Mosseveien 12
1640 RÅDE

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2009/7947-13-127134/2011-KJGR	302/80	07.11.2011

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1889/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 30.06.2011 jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 99 for:

Adresse: Voldportgaten 75, Sentrum Ø
Gnr. 302 **Bnr. 80** **Seksjon nr. 4**

Arbeidets art: Bruksendring til frisør, montering av fasadeskilt.

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Kjersti Grotle
overarkitekt

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 22 Bankkonto:

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	302	80				
	Adresse: Voldportgaten 75			Postnr.: 1632	Poststed: GAMLE FREDRIKSTAD	

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

FREDRIKSTAD KOMMUNE
REGULERING OG TEKNISK DRIFT
BYGN.- OG REG.-AVDELING
SAKSNR. 1889/11 BEHANDL.DATO 07.11.11

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	1 - 1	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	1 -	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Ing.firma Bygg og Anleggsservise

Dato: 30.06.2010

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver: Asbjørn Haugdal

© NBR nr. 5167 Juli-2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE 10
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR. 2009/7947 LØPENR. 80806/11
KASS.AR KOPI
SAKSBEH. KJGR
30 JUNI 2011 ARKIV DATO/SIGN
Side 1 av 1
ARKIVDEL KAR · GBN · A
KLASSERING 302/80 L44

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.