O.P.Pettersens gate 2, 1607 FREDRIKSTAD



PROPR.NO

Selger
Waqas Afzal
92641768

Prisantydning
4 600 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3107 Gnr. 300 Bnr. 913 Snr. 7

Sentral, påkostet og tiltalende 2+2 (4)-roms selveierleilighet, med balkong

PRISANTYDNING
kr 4 600 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 127 491 kr

TOTALPRIS
kr 4 727 491 kr

FELLESKOST/MND
kr 7 188 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
76kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
7kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
86kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1932



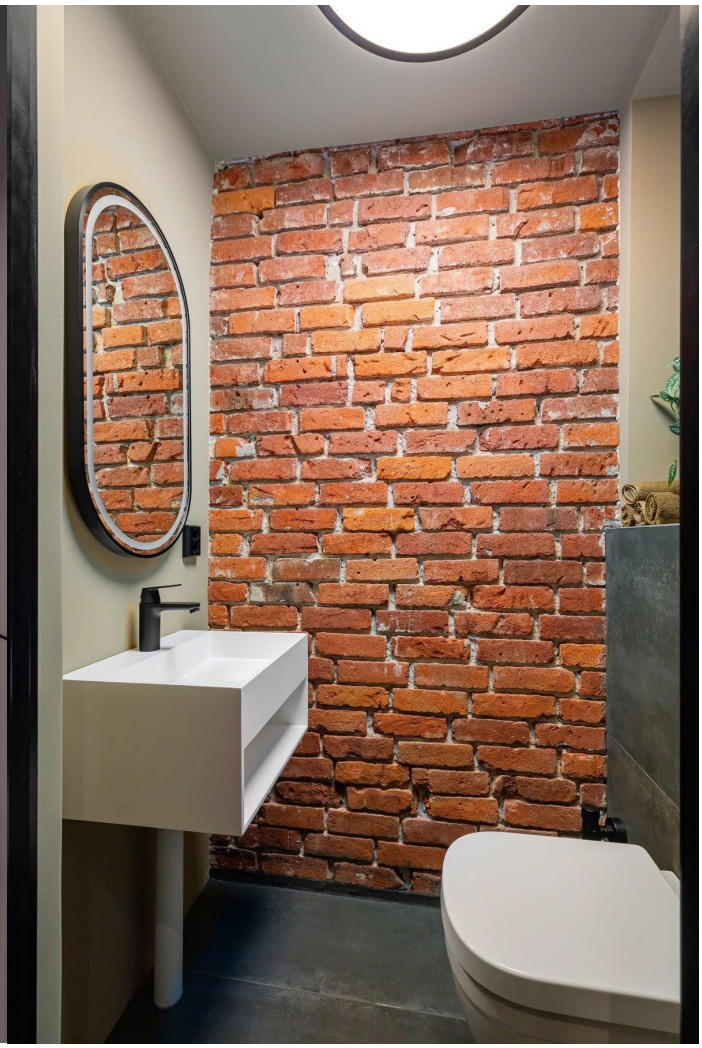
Kjøkken/stue



Gang



Gang



WC



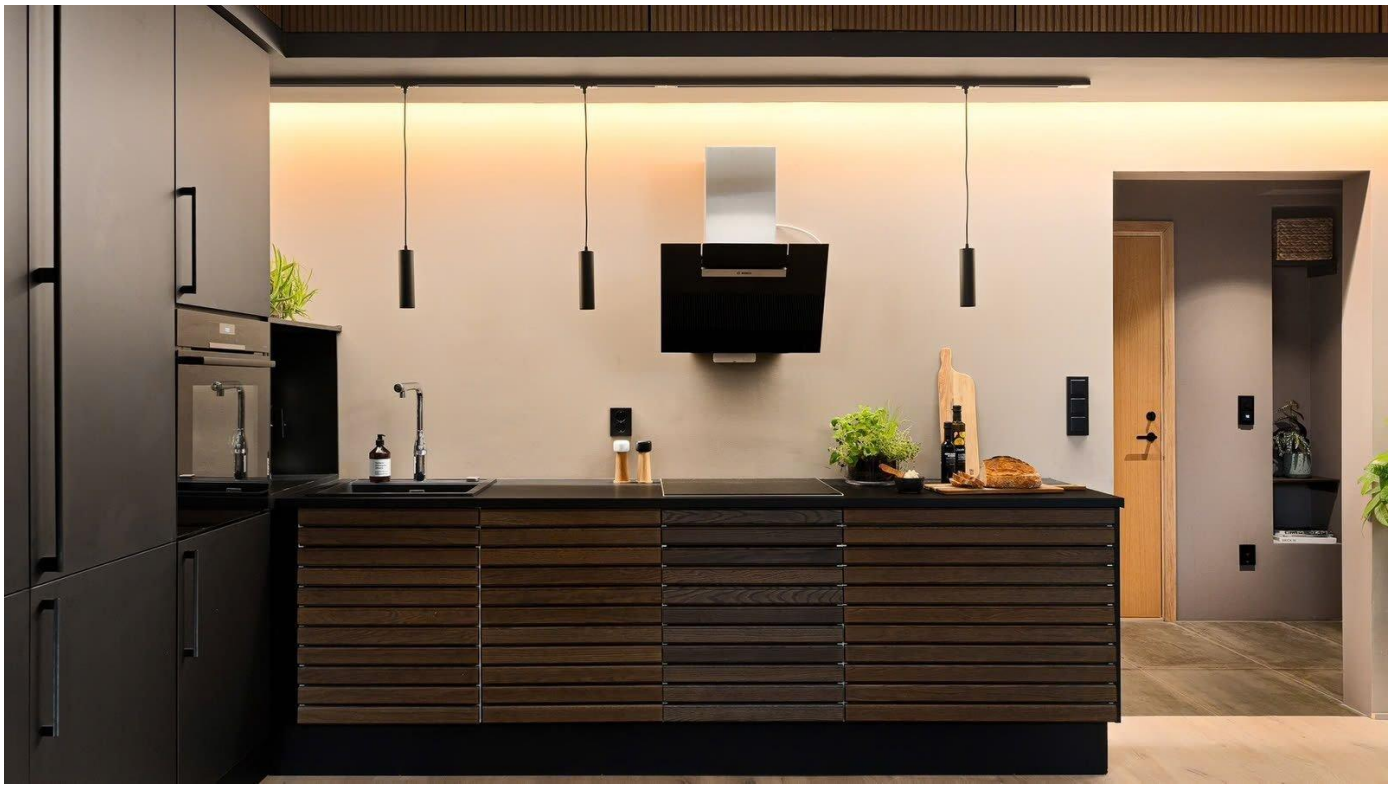
Kjøkken/stue



Kjøkken/stue



kjøkken i sort matt kombinert med fronter i heltre eik under benken



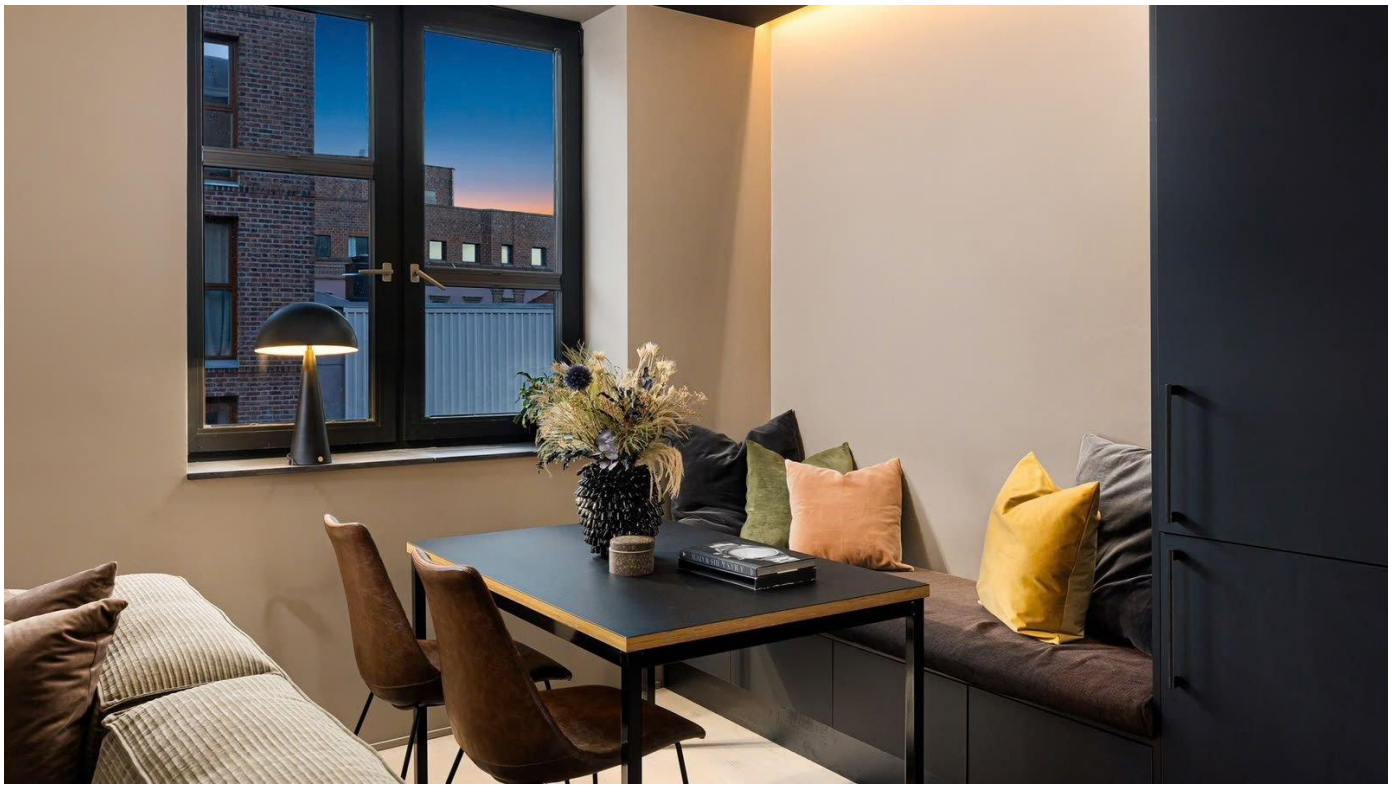
kjøkken i sort matt kombinert med fronter i heltre eik under benken



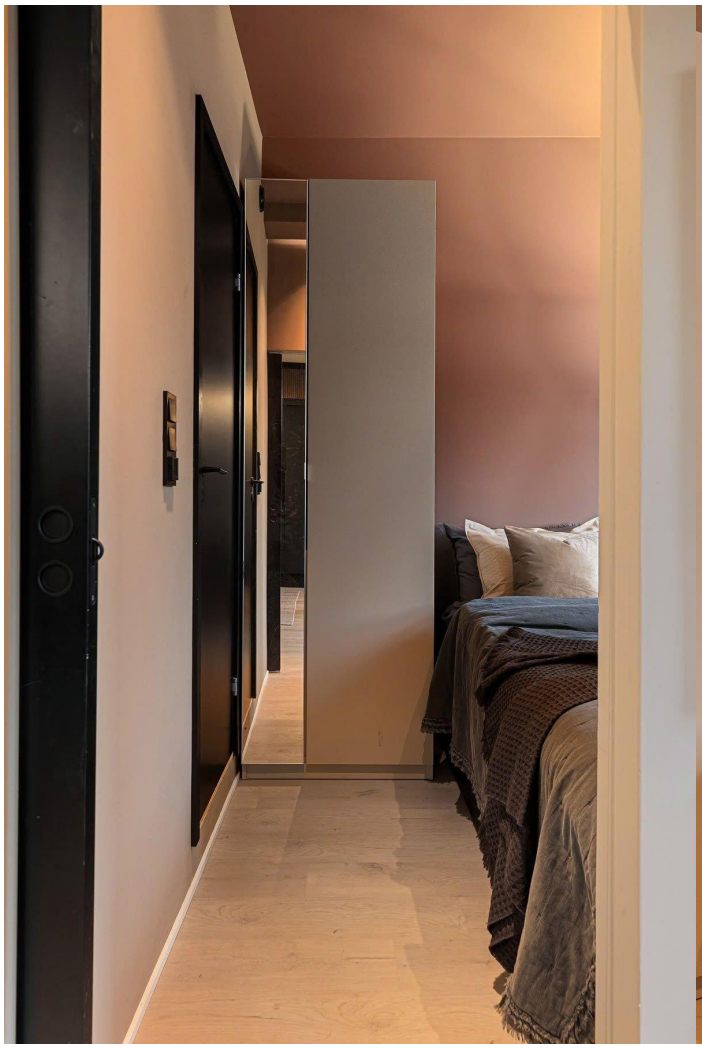
kjøkken i sort matt kombinert med fronter i heltre eik under benken



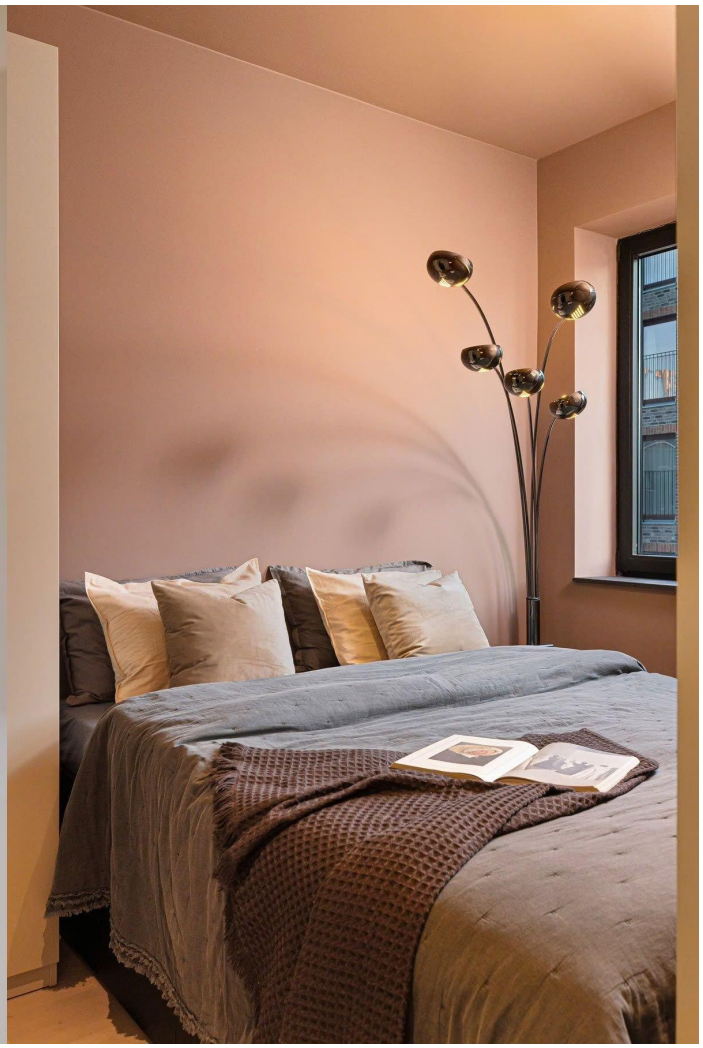
Stue



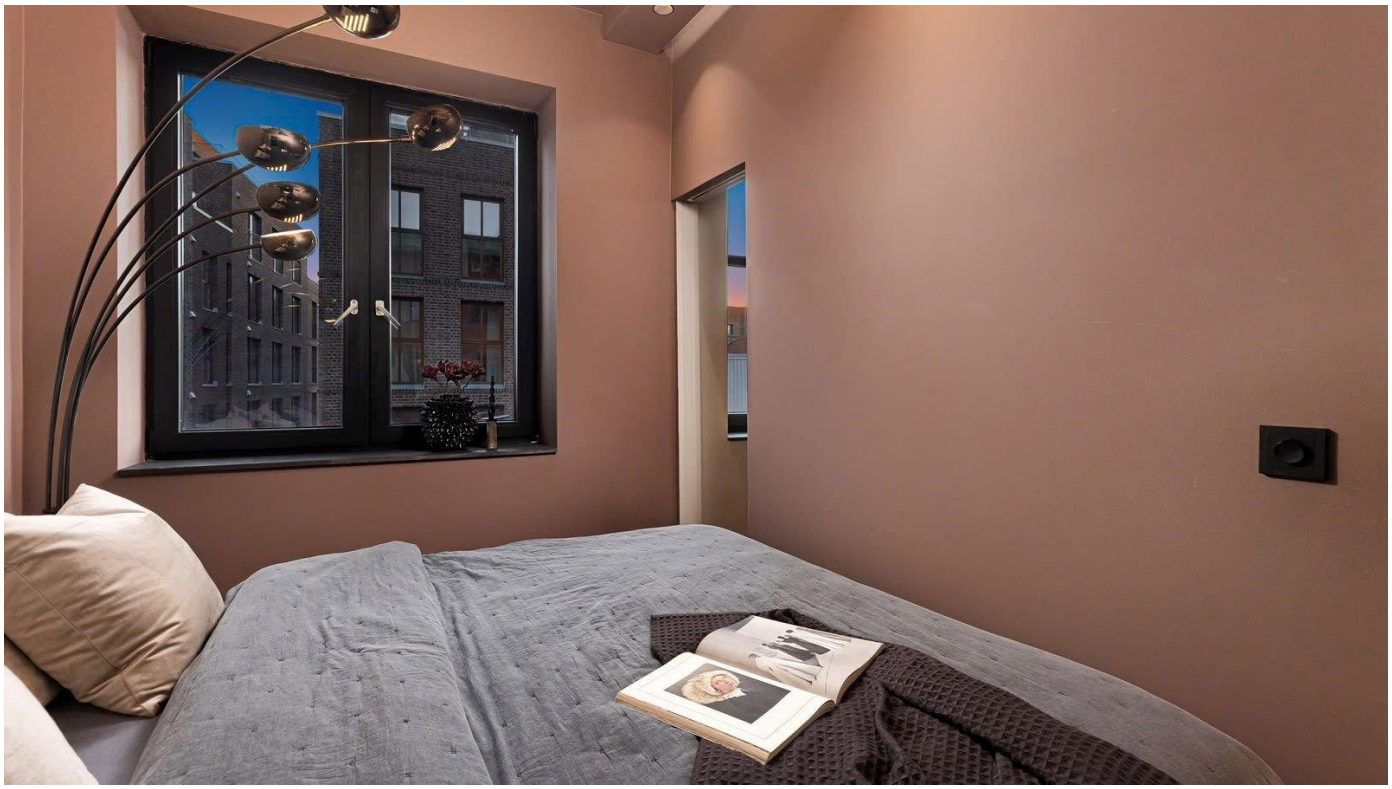
Spise plass



Sov



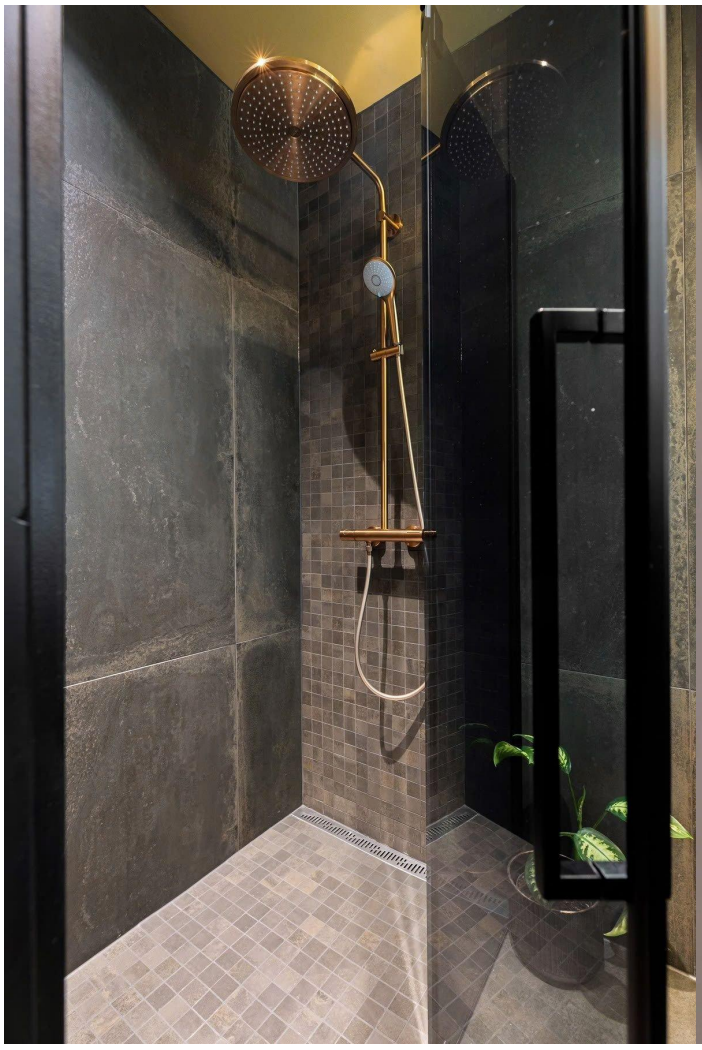
Sov



Sov



Dusj/vask



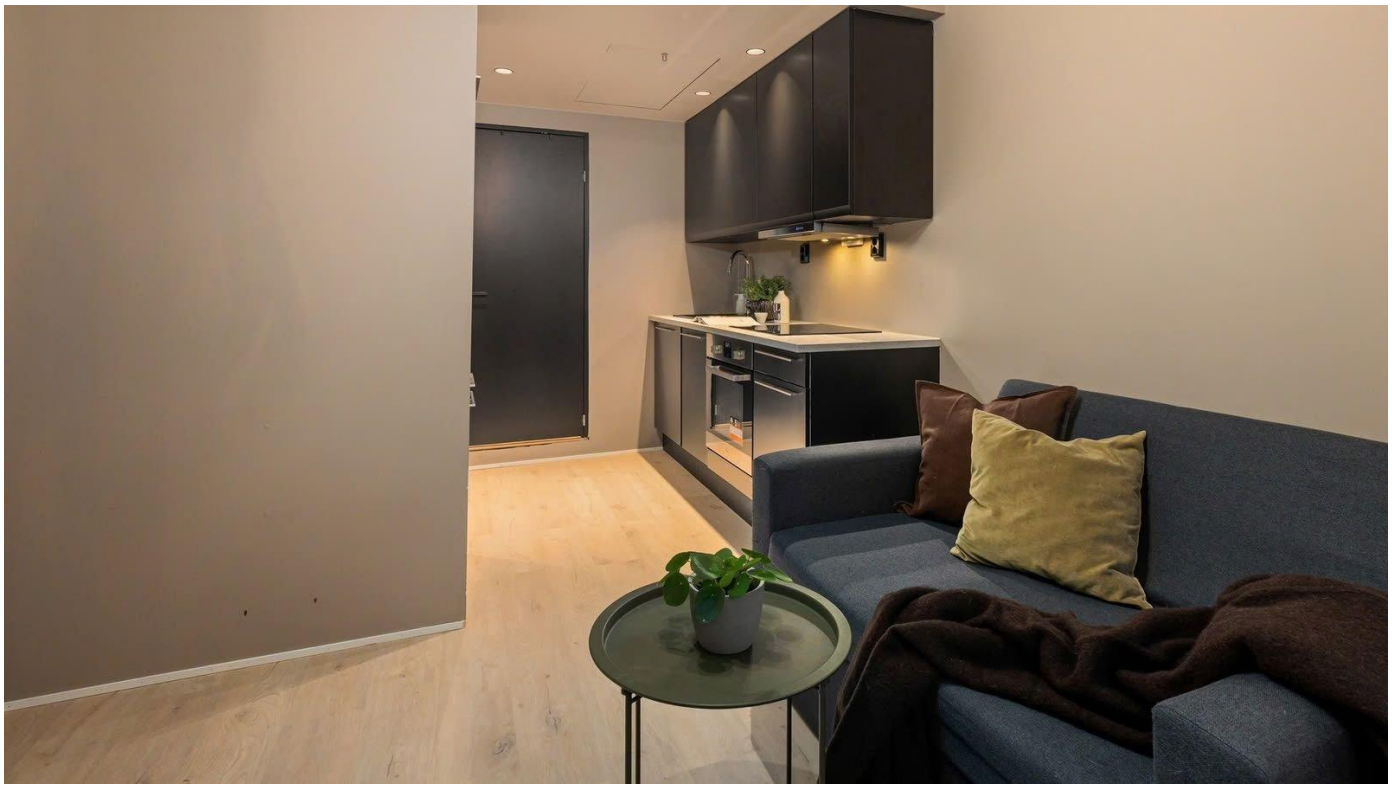
Dusj



Gang



Kjøkken hybel



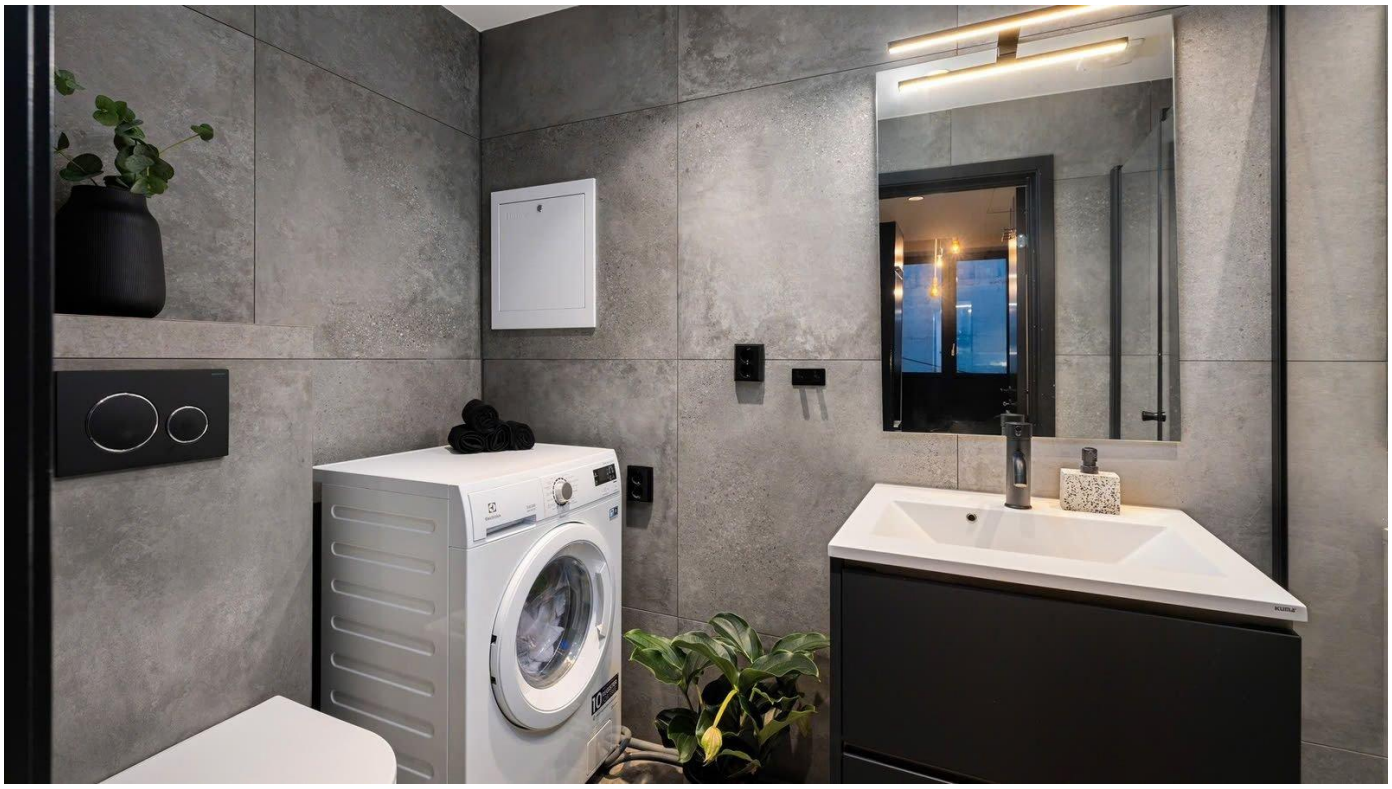
Stue/kjøkken hybel



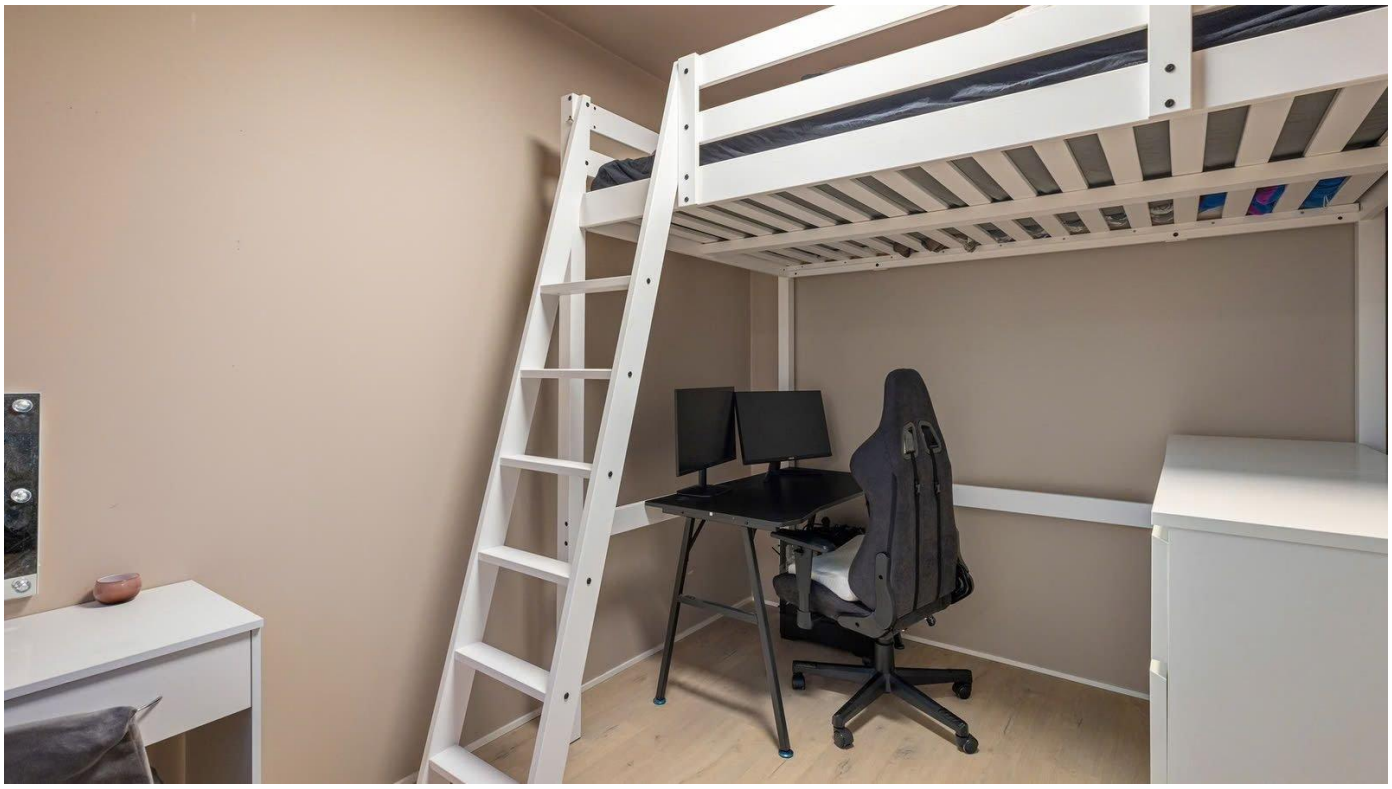
Stue hybel



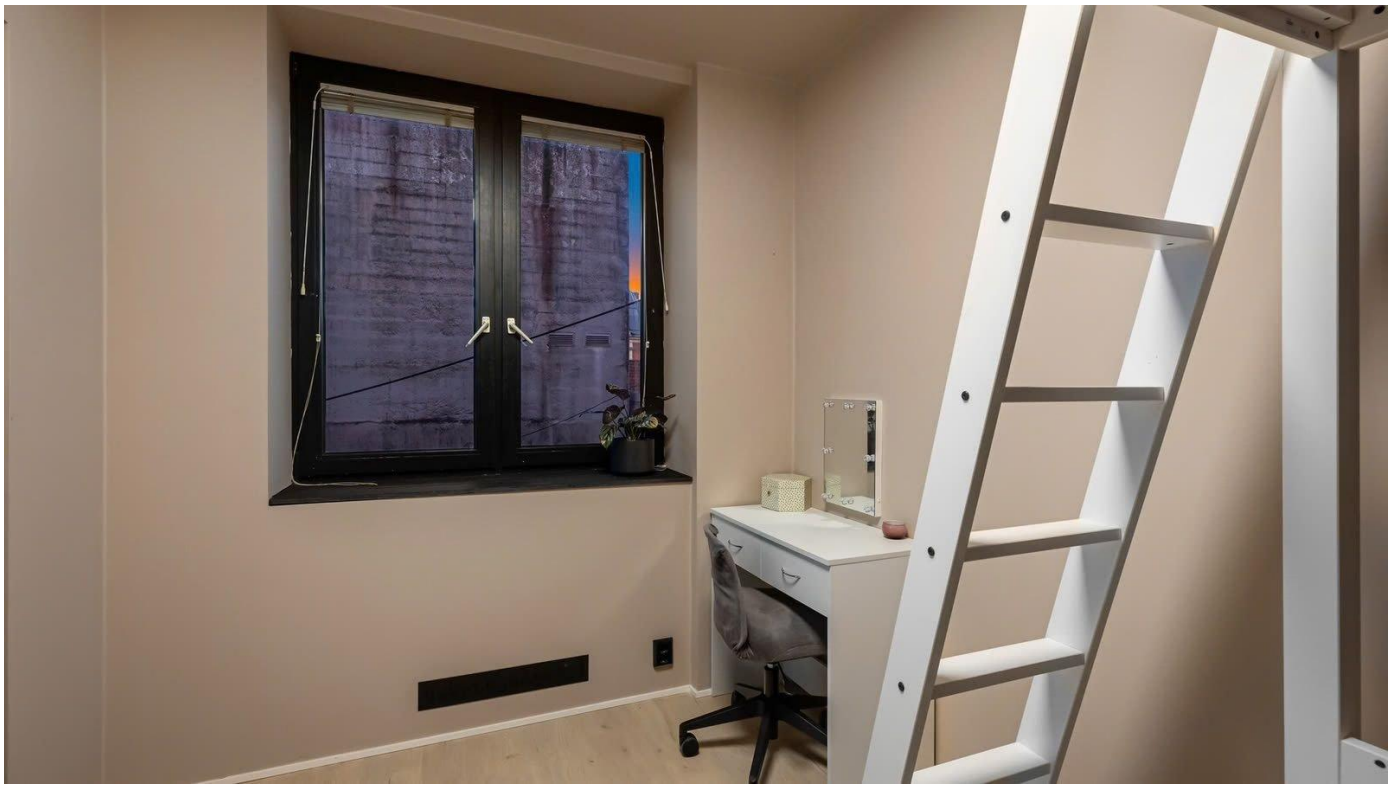
Bad hybel



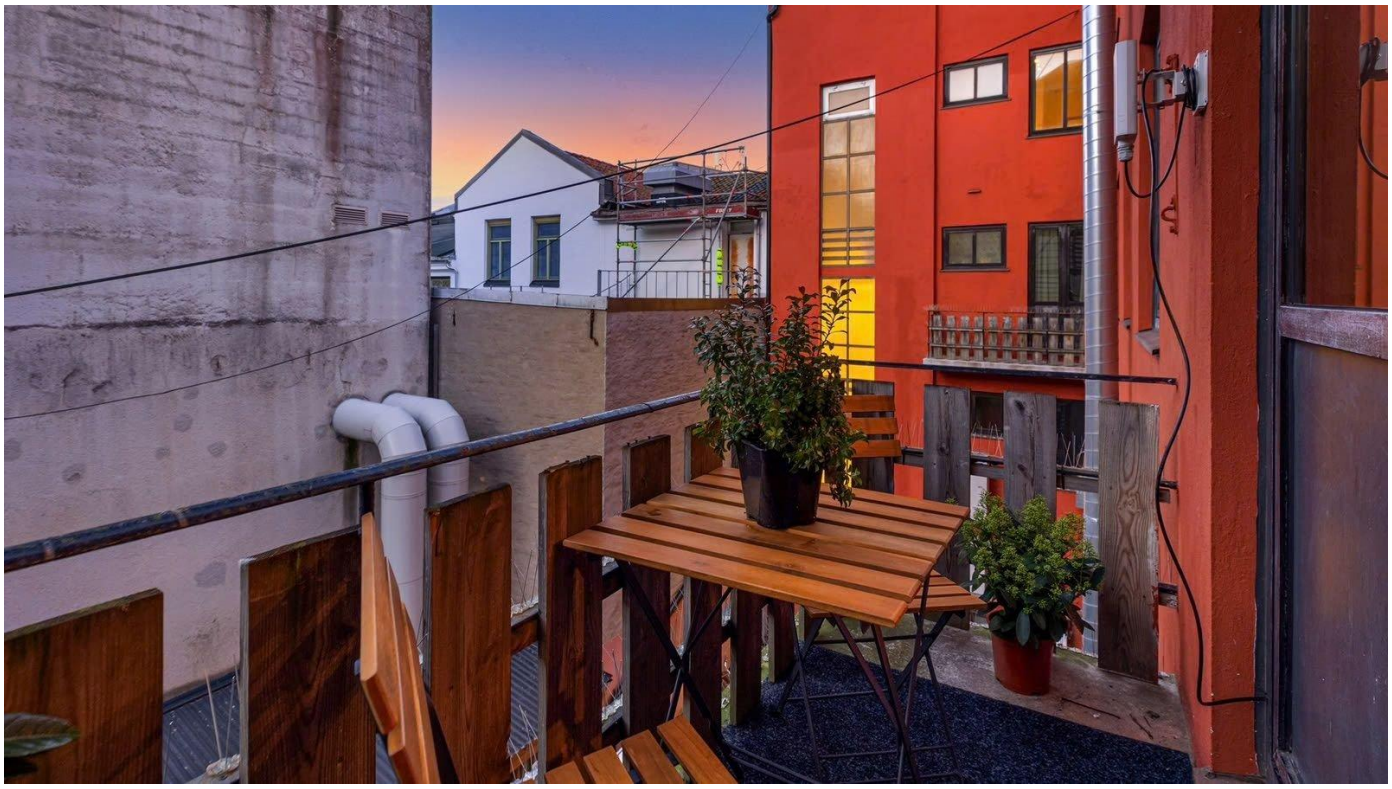
Bad hybel



Sov hybel



Sov hybel



Balkong



Balkong



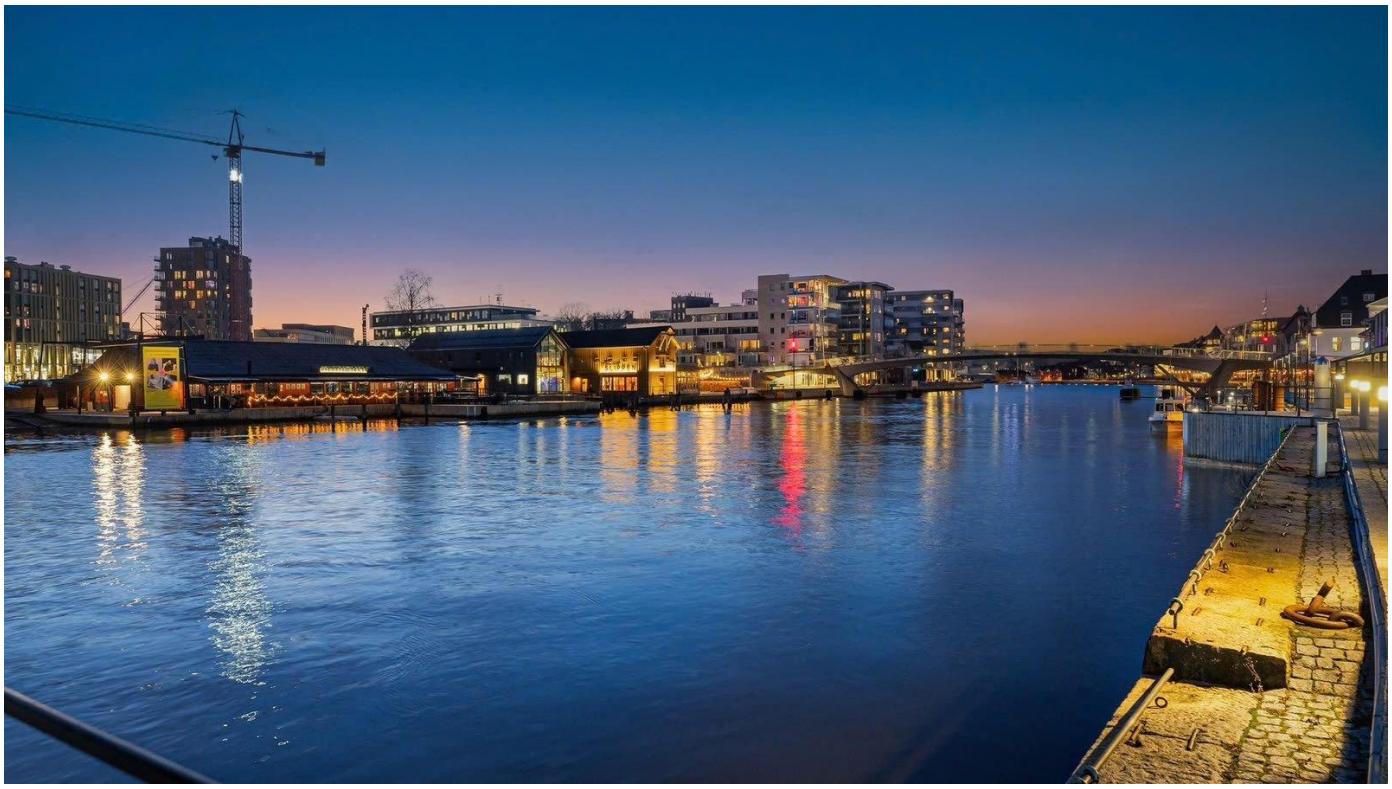
Bygning



Nærområde, utsyn fra vindu



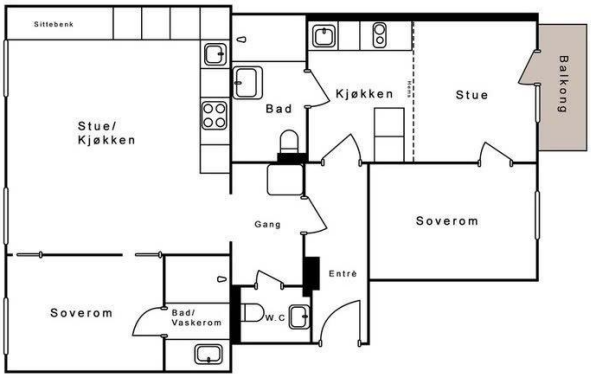
Nærområde



Nærområde



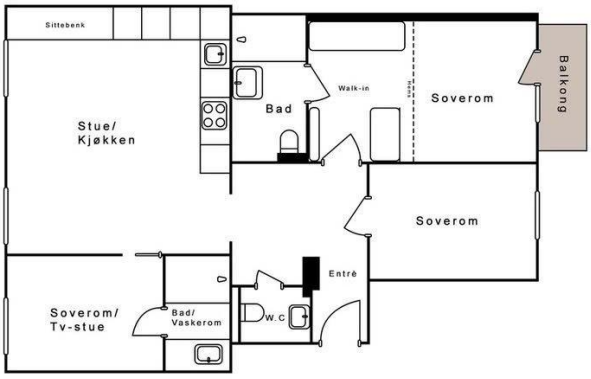
Nærområde



O.P.pettersens gate 2

Plantegning kun ment som illustrasjon.
Evt mål er avrundet.
Avvik kan forekomme.
Evt alt. plantegninger er ikke kontrollert om er utførbar

Plan



O.P.pettersens gate 2 (Alternativ plan.)

Plantegning kun ment som illustrasjon.
Evt mål er avrundet.
Avvik kan forekomme.
Evt alt. plantegninger er ikke kontrollert om er utførbar

Alternativ plan

Om boligen

I hjertet av Fredrikstad sentrum finner du O.P. Pettersens gate 2 - En sjelden mulighet av en 4-roms leilighet, innredet som 2- roms + 2 roms hybel.

Leiligheten er stilig oppusset i 2023 med høy standard, den ligger fint til i byggets 3. etasje, og byr på en svært praktisk planløsning. Hoveddelen består av en luftig stue hvor et lekkert kjøkken ligger i åpen løsning. Innenfor stuen finner du et soverom med direkte inngang til flislagt og moderne bad. Hoveddelen byr også på et stilig separat toalettrom. Videre finner du en romslig entré som har god plass til ønsket møblement. Hybeldelen byr på åpen kjøkken/stueløsning, et flott baderom med vaskemaskin og et romslig soverom. En perfekt løsning for utleie eller som en del av hovedboligen.

Helhetlig en moderne og innholdsrik leilighet med gjennomtenkte løsninger - I sentrum, hvor du får det beste byen har å tilby på begge sider av elven.

Leiligheten disponerer også en kjellerbod på 7 kvm.

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til i O.P. Pettersens gate 2, midt i sentrum av Fredrikstad. Bygården, kjent som Telefongården, er en av Fredrikstads første funksjonalistiske bygninger, tegnet i 1931 av arkitektene Arthur Brynhildsen og Oscar Sandlien. Bygget er et fredet kulturminne og et tydelig eksempel på 1930-tallets modernistiske stil, med sitt markante vindusbånd og fasade i pusset tegl. Telefongården er en viktig del av byens arkitekturhistorie, og området rundt bærer preg av godt bevarte bygårder i samme stil.

Leiligheten ligger ved inngangen til det urbane og nyskapende kvartalet "Lille Brooklyn" og Nygaardsplassen. Tenk å kun rusle over gaten for å handle herlig og helt fersk gjærbakst til helgefrokosten. Når kvelden sniker på så lokker kvartalet med både restaurant Køl og ZZ pizza. Ved juletider pyntes kvartalet stemningsfullt med sitt eget julemarked. I Fredrikstad er det uten tvil flest sommermåneder og her ser en Vesterelven med den fantastiske bryggepromenaden fra leilighetens vinduer. I sommermånedene yrer det av liv her og både Restaurantene og båtene ligger tett.

Med leilighetens beliggenhet i sentrum så får den også en naturlig kort vei til Værstetorvet- Fredrikstads nye og fantastiske handlesenter med egen mathall. Værste som bydel tilbyr hele området en ny urbanitet og gir byen et hint av storbypreg samtidig som den lokale sjarmen er godt ivaretatt.

Annet

Nærområdet byr også på et variert utvalg av aktivitetstilbud for den aktive.
Fredrikstad stadion ligger 6 minutter unna til fots. Treningssentre som Skyfitnes, Evo og Sats er alle lett tilgjengelige, og ligger kun ca 5 minutters gangavstand fra leiligheten.

Offentlig transport er svært godt utbygd i området. Fredrikstad bussterminal, med hele 29 busslinjer, ligger kun 3 minutter unna til fots, og Fredrikstad stasjon, med togforbindelser til blant annet Oslo, ligger 14 minutter unna. For de som ønsker å utforske nærområdet, er det gode turmuligheter i nærheten, med skog og mark som kan nås på kort tid.

For barnefamilier og studenter er beliggenheten ideell, med flere skoler og barnehager i nærheten. Trara skole (1.-7. trinn) ligger bare 12 minutters gange unna, og Wang Ung Fredrikstad (8.-10. trinn) er innen 15 minutter til fots. For de yngste barna er St. Hansfjellet barnehage kun 6 minutter unna.

Prisantydningen er basert på vurderingen som ble gjort i fjor da jeg forsøkte å selge. Denne gangen har jeg valgt å gjennomføre salgsprosessen uten megler.

Beliggenheten til leiligheten er optimal, midt i byen samtidig som det beste fra begge sider av elven kan nytes.

Omkostninger

4 600 000 kr (Prisantydning)
127 491 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 727 491 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
118 170 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

130 160 kr (Omkostninger totalt)

---

4 857 651 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:

6 725 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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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.

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

O.P.Pettersens gate 2, 1607 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 913, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4435 **Referansenummer:** PZ5912

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet med egen 2-roms hybeldel (opprinnelig 4-roms leilighet).
Bygget er opprinnelig oppført i 1932. Bygget om og seksjonert til leiligheter i 1994.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 7 kvm.

Standarden er meget god og leiligheten er å anse som totalt modernisert og pusset opp i 2023. Alle arbeider er utført av fagfolk, dokumentasjon fra elektriker og rørlegger ligger i boligmappa.no

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 1932

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og teglstein.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Oppvarming med radiatorer via fjernvarme.
Elektriske varmekabler i gang, på toalettrom samt på begge våtrom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i hoveddel fra 2023. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i hybel fra 2023. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i hoveddel fra 2023. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i hybel fra 2023. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom i hoveddel med veggfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern. Kun mindre del av støpejern nedre del til toalett.
Varmtvannsbereder i hoveddel på 120 liter fra 2023.
Varmtvannsbereder i hybel på 120 liter fra 2023.
Sikringsskap med automatsikringer. Vesentlig oppgradert el-anlegg ifm rehabilitering i 2023.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

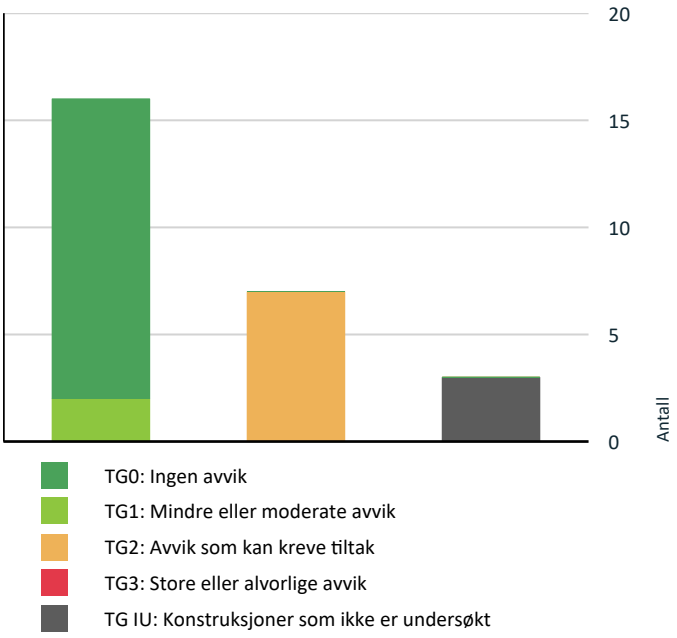
Selveierleilighet

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

Eier har sendt inn nye tegninger til kommunen, dog er endringer som er utført gjort innenfor hoveddel som ikke krever søknadsplikt. Konferer eier for ytterligere info. Se vedlagte bilder bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom hoveddel > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom hybel > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1932

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i PVC med isolerglass fra 1984.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det noteres at dette er vedlikehold som sameiet normalt sett har ansvaret for.

Sees i sammenheng med avvik under «Ventilering».

TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra antatt 1994.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1984.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør har noe dårlig lukkefunksjon.
Noe falmet og værslitt dørblad på balkongdør pga elde.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det noteres at dette er vedlikehold som sameiet normalt sett har ansvaret for.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken i hybel er det adkomst til balkong på 3 kvm.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og teglstein.
I tak er det slettmalte flater.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

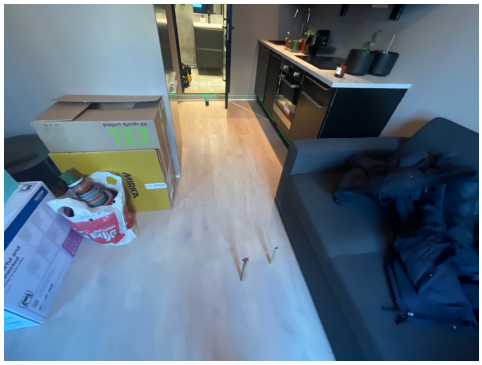
Etasjeskillere av betong.

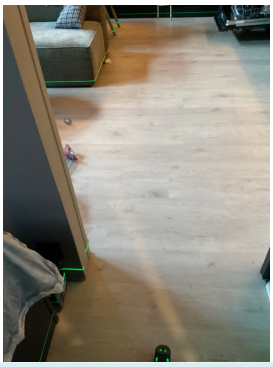
Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport





VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM HOVEDDEL

Generell

Bad/vaskerom i hoveddel fra 2023.

Det foreligger dokumentasjon på boligmappa.no.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM HOVEDDEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

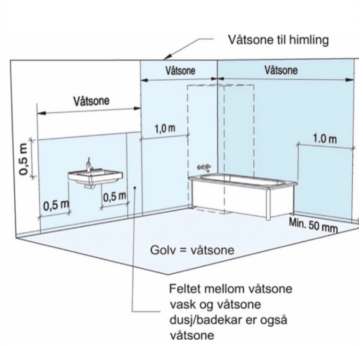
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter døren mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

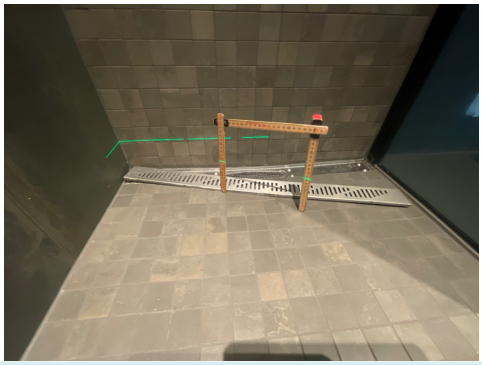




3. ETASJE > BAD/VASKEROM HOVEDDEL

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.
Fallforhold 1:100 er oppfylt i henhold til TEK 17.



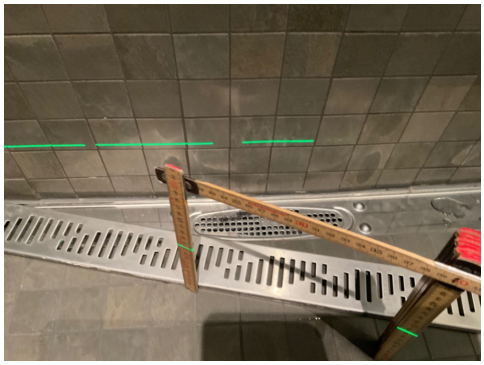
3. ETASJE > BAD/VASKEROM HOVEDDEL

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD/VASKEROM HOVEDDEL

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM HOVEDDEL

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM HOVEDDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Bad/vaskerom i hybel fra 2023.

Det foreligger dokumentasjon på boligmappa.no.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

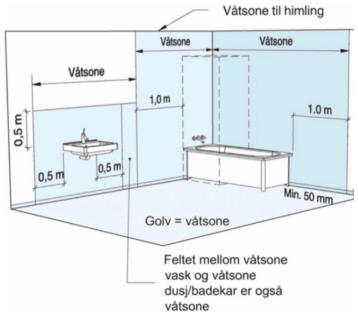
Dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter døren mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.





3. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



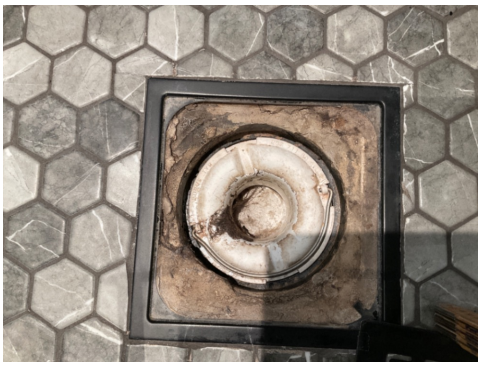
3. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.





3. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

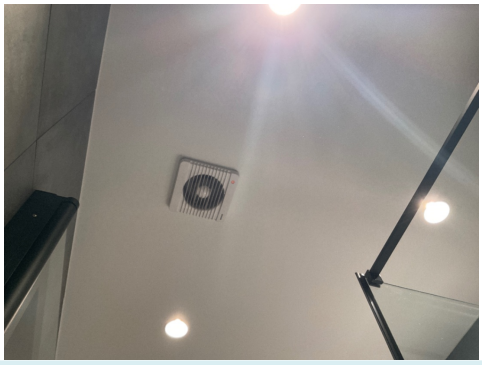
Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med direkte utkast.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN HOVEDDEL

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hoveddel fra 2023.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN HOVEDDEL

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hybel fra 2023.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM HOVEDDEL

TG 0 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom i hoveddel med veggfestet toalett og servant.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.
Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Kun mindre del av støpejern på nedre del til toalett.

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

Gjelder kun mindre del.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det mangler tilluft via fast ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger i oppholdsrom som mangler dette.

Tilluft via ventiler i yttervegger/vinduer er viktig i tillegg til vinduslufting, fordi den gir kontinuerlig og kontrollert luftutskifting. Mens åpne vinduer kun gir midlertidig utlufting, sørger tilluft for et jevnt og sunt inneklima hele døgnet ved å fjerne fukt, CO_2 og andre forurensninger. Om vinteren kan vinduslufting føre til kalde flater, kondens og økt risiko for mugg.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i hoveddel på 120 liter fra 2023.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Varmtvannsbereder i hybel på 120 liter fra 2023.
Montert på hems.

Begge beredere er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.
Det er montert Waterguard på begge kjøkken. Bereder til hybel ligger på hems over kjøkken, og avrenningsmuligheten vurderes å fungere godt.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 15 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

Vesentlig oppgradert el-anlegg ifm rehabilitering. Det foreligger dokumentasjon på boligmappa.no

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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 ofte 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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

Tilstandsrapport



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

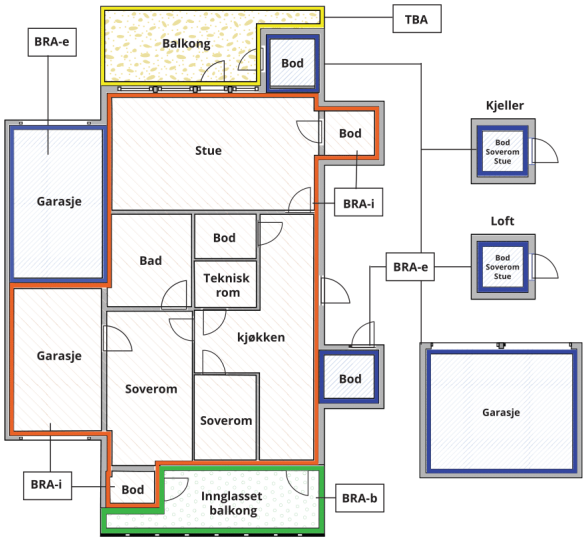
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	76			76	3
Bod i felles kjeller		7		7	
SUM	**76**	**7**			**3**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré 1, gang, toalettrom hoveddel, stue/kjøkken hoveddel, stue/kjøkken hybel, soverom hoveddel, soverom hybel, bad/vaskerom hoveddel, bad/vaskerom hybel, entré 2		
Bod i felles kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har sendt inn nye tegninger til kommunen, dog er endringer som er utført gjort innenfor hoveddel som ikke krever søknadsplikt. Konferer eier for ytterligere info. Se vedlagte bilder bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: En rekke håndverkstjenester er utført ifm oppgradering av leiligheten.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	76	0

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Waqas Afzal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	913		7	462 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
O.P.Pettersens gate 2

Hjemmelshaver
Waqas Afzal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten med beliggenheten midt i hjertet av Fredrikstad sentrum like ved Nygaarsplassen. I gangavstand finner du alt sentrum har å by på, av restauranter, kaféer, butikker og forretninger, Torvbyen kjøpesenter, busstasjon, nærbutikken Joker, Høgskolen i Østfold, m.m. Det er også ca. 10 minutters gange til togstasjon. Videre ligger Storgata, Bryggepromenaden, gågata og gratis byferge ligger bare et kvartaler unna.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av bebyggelse.

Byggemåte

Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og murkonstruksjoner. Utvendige fasader i pussede, malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Vinduer i PVC med isolerglass. Balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

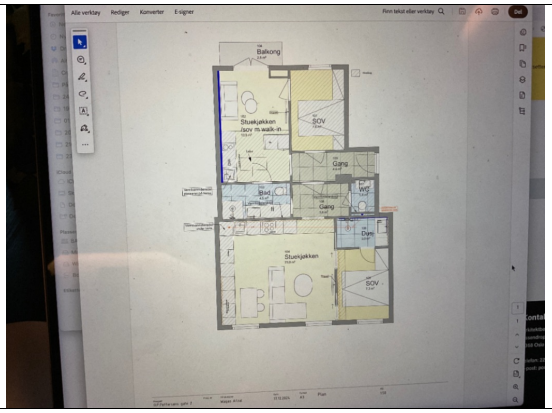
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PZ5912

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Andre bilder





Opprinnelig plantegning.

Egenerklæring

O.P.Pettersens gate 2, 1607 FREDRIKSTAD

23 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
O.P.Pettersens gate 2	O.P.Pettersens gate 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 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.

Har bodd i boligen siden 01.06.2023.

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 eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Afzal, Waqas

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

Beskriv feilen og omfanget

Bom under fliser har blitt reparert under garanti.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle bad og WC har blitt renovert i 2022-2023. Dokumentasjon ligger i boligmappe.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

bd rørservice as, El tjenesten, Flislegger Kesonja.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Deler av en påforetvegg under benken/vasken ble kuttet for å få plass til vaskemaskin.

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**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Leilighet har blitt totalt renovert, snekkerarbeid, maling og montering av innredning er utført av eier.

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har var venn i kjeller ca 2 år siden, Feilen har blitt forbedret av forsikring og eier av kabler i kjeller.

Leilighet har en bod i kjeller.

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt anlegg utført av el-tjenesten. Delvis av kabler var ferdig trukket før vi kjøpte leilighet. Dokumentasjon ligger i boligmappe.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-tjenesten

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt er nytt rør i rør system, se vedlagt tilstand rapport. Dokumentasjon ligger i boligmappe.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

bd rørservice as

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Sameie har byttet/reparert avtrekksventilasjon til bygningen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Sameie har byttet/reparert avtrekksventilasjon til bygningen.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sameie har oversikt.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sjeggkre

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

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2022

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det har blitt bygd et ny dusj/vaskerom, tillatelsen fra sameie (styre) ligger i boligmappe.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BD rørservice AS, El tjenesten og Flislegger Kesonja

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32456040

Egenerklæringsskjema

Name

Afzal, Waqas

Date

2026-02-23

Identification

bankID Afzal, Waqas

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Afzal, Waqas	23/02-2026 11:48:55	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.

HUSORDENSREGLER

O. P. PETTERSENSGATE 2

Husordensregler vedtatt på årsmøte 22 Juni 2021

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor, jobber, og ellers oppholder seg i Sameiet O.P. Pettersens gate 2. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av husordensregler

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2 Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er, og når grunnlaget for klagen skjedde (dato / klokkeslett).

3 Låsing av inngangsdører og porter

Alle felles inngangsdører og port **skal til en hver tid holdes låst**. Det gjelder også dører til fellesrom.

4 Innvendige fellesarealer

4.1 Oppgang, korridorer/svalgang utenfor leilighetene samt kjellerrom

Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i fellesarealene. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Alle fellesarealer skal holdes frie for private eiendeler, da dette kan være til hinder i forhold til brann/rømning og renhold.

4.2 Heis

All bruk av heis skal skje i overenstemmelse med heisens kapasitet/vektbegrensning. Overtredelse av heisbestemmelser vil medføre erstatningsansvar for eventuelle merkostnader sameiet påføres som konsekvens av dette.

4.3 Utsmykning i fellesarealer

Eventuelle forslag til utsmykning skal fremlegges for styret. Styret kan legge fram et helhetlig forslag til utsmykning med kostnads overslag for årsmøtet. Eventuell utsmykning i fellesarealer bør være ensartet for hele bygget.

5 Utvendige fellesarealer

Bakgård, portrom, mv.

Fellesareal ute skal være til bruk for alle seksjoner. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes. Etter bruk skal det ryddes, slik at det blir hyggelig for neste bruker. Det skal ikke hensettes private gjenstander i utvendige fellesarealer.

6 Røyking

Røyking er forbudt i innvendige fellesarealer. Røyking i utvendige fellesarealer må ikke være til sjenanse for andre.

7 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere.

8 Generelt om støy / lydnivå

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

Det skal gis beskjed i god tid, og helst 14 dager før, dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regel. Slik beskjed kan gis ved oppslag på tavlen ved postkassene.

9 Støyende arbeider

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 20.00 på hverdager, og mellom 10:00 og 18:00 i helgen.

11 Parkering i bakgård (til de som leier plass)

Parkering finner sted på anvist parkeringsplass. Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom. P-avtale utarbeides av styret.

13 Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres i respektive beholdere. Søl omkring søppelbeholdere skal unngås og ryddes opp. Det er kun husholdningsavfall som skal kastes i beholdere. Annet søppel og ting som skal kastes, må sameier kjøre bort selv.

14 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET O. P. PETERSENSGATE 2

Vedtatt i årsmøte
22.06.2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet O. P. Petersensgate 2, og har gårdsnummer 300 og bruksnummer 913 i Fredrikstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31. mai 1994

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Sameiet disponerer for tiden 6 parkeringsplasser, 3 i bakgården og 3 i Ambjørnsengården. 3 av disse er øremerket næringsseksjonene 2, 3 og 4.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Sameiet har vedtatt følgende unntak fra hovedregelen i første avsnitt:

- Seksjon 1 skal ikke avregnes felleskostnader.
- Seksjon 2 har egen forsyning av varme, og skal ikke avregnes felleskostnader for sentralvarme.
- Seksjoner i kjeller og eiendommens 1. etg. ikke avregnes kostnader vedr. heisdrift.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere

og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett

til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst to medlemmer, og minst ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 205
SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. desember 2024 kl. 17:00, Vidar Jacobsen Frisørmester AS (seksjon 3).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Valg av nytt styre

- Valg av nytt styre

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.12.24
Selskapsnummer: 205 **Selskapsnavn:** SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE
I SAMEIET O. P. PETTERSENS GATE 2

Møtedato: 18.06.24

Møtetidspunkt: kl 1800

Møtested: Domkirkekjelleren, Riddervoldsgt 5, 1606 Fredrikstad

Til stede:

Tore Johansen snr 6, Eva Engvik snr 10, Grydeland Eiendom AS v/Kjetil Grydeland snr 9+14, Vestby Eiendom AS v/Nina Grydeland snr 8, Partner Eiendom v/Stine Johnsen snr 3, Jim Røed ihht til fullmakt snr 5, Afzal Waqas snr 7, Birgit Werner Jakobsen/Lars Morka snr 11, He Sun Hoa snr 12, Smedskaret eiendom As v/ Beatrice Kolflaath Sundholm snr 13.

Snr 1, 2 og 4 var **ikke** tilstede/representert.

Konstituering.

Møteleder: Lars Morka

Protokollfører: Nina K Grydeland, protokoll signeres av møteleder Lars Morka og Birgit Werner Jakobsen.

- **Godkjenning av de stemmeberettigede.**

1.Tore Johansen snr 6, 2. Eva Engvik snr 10, 3-4. Grydeland Eiendom AS v/Kjetil Grydeland snr 9+14, 4. Vestby Eiendom AS v/Nina Grydeland snr 8, 6.Partner Eiendom v/Stine Johnsen snr 3, 7.Afzal Waqas snr 7, 8. Birgit Werner Jakobsen/Lars Morka snr 11, 9. He Sun Hoa snr 12, 10. Smedskaret eiendom As v/ Beatrice Kolflaath Sundholm snr 13.

Det var en fullmakt fra Patricia Andersen snr 5 til Jim Røed.

- **Godkjenning av innkalling.**

Innkallingen ble gjennomgått og godkjent

2. **Til behandling forelå:**

Styrets årsberetning, regnskap og budsjett.
a) Styrets årsberetning ble gjennomgått. b) Regnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent. c) Budsjettet for 2024 ble gjennomgått.

Telenor: Telenor v/ Jarle Kleven informerte om mulig utbygging av fibernett i Telefongaarden for boligene i sameiet. (ikke næring). Grunnpakken utgjør kr 325,- pr bolig pr. mnd. Sameiet ble enstemmig enig om at styret har fullmakt til å innhente et par tilbud til og inngå en kollektiv avtale på bakgrunn av dette med en leverandør. Telenor sitt tilbud var godt men hadde en binding på 5 år. Det syntes sameiet var lenge.

3. **Forslag til årsmøte**

   Vi har mottatt ett forslag fra en seksjonseier som, etter nøye vurdering, ikke anses som egnet for diskusjon på årsmøte. Styret har gitt en tilbakemelding til seksjonseieren.

4. **Valg av tillitsvalgte til styret.**

   Til styremedlemmer ble valgt:

   Styreleder: Beatrice Kolflaath Sundholm
   Styremedlem 1: Birgit Werner Jacobsen
   Styremedlem 2: Nina K Grydeland

   Som varamedlem ble valgt:

   Varamedlem: Afzal Waqas

5. **Styrehonorar 2023.**

Styret foreslår honorar til styret med kr. 40.000,00.

Årsmøtet vedtok honorar med kr. 40.000,00.

Det forelå ikke mer til behandling.

Årsmøtet ble hevet

Fredrikstad, 18 juni 2024

Møteleder v/ Lars Morka .....

Vitne v/ Birgit W Jakobsen .....

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 205
SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, St. Croix huset, St. Croix gate nr 16, Møterom "Elvern".

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forandre fordeling av felleskostnader mellom bolig- og næringsseksjonene
9. Endring av vedtekter - parkering

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jim Røed er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Birgit Werner Jakobsen foreslått. Som protokollvitne ble Beatrice Kolflaath Sundholm foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 0205.pdf

Sak 6

Honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i sameiets økonomiske situasjon, og bytte av styre midt i en valgperiode, foreslår det sittende styre at det ikke utbetales styrehonorar for driftsåret 2024.

Forslag til vedtak

Det utbetales ikke styregodtgjørelse for driftsåret 2024

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
I ekstraordinært årsmøte ble det valgt nytt styre der styreleder og styremedlemmer ble valgt for 2 år. Varamedlem ble valgt til ett år. På dette årsmøtet ble det også valgt 3 styremedlemmer, dvs ett styremedlem mer enn minstekravet i vedtektene.

Det er derfor kun varamedlem som skal velges på dette årsmøtet.

Forslag:

Vi går tilbake til en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Stine Merete Strømnes Johnsen går dermed ut av rollen som styremedlem, og inn i rollen som varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stine Merete Strømnes Johnsen

Sak 8

Forandre fordeling av felleskostnader mellom bolig- og næringsseksjonene

Forslag fremmet av:
Nina Grydeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pr i dag har bygget én felles vannmåler som dekker både bolig og næring. Kommunen stiller i utgangspunktet-krav om separate vannmålere for næringsseksjoner, men har akseptert dagens løsning under forutsetning av at sameiet selv tar stilling til dette.

Dersom næringsseksjonene ikke skal pålegges å installere egne vannmålere og dermed fortsetter å bli subsidiert av boligseksjonene når det gjelder vannforbruk, bør det etter mitt syn kompenseres på annet vis – eksempelvis ved at næring i større grad bidrar til andre fellesutgifter, som de i dag ikke er med på å dekke.

For eksempel:

- Næring betaler i dag ikke for heis, siden det hevdes at den ikke brukes – men boligseksjonene betaler for vann som næring bruker.
- Næring nyter også godt av oppvarmede fellesarealer og boder via fjernvarme, uten å bidra økonomisk til dette med unntak av frisør.
- Sushi-restauranten har eksempelvis nytte av fjernvarmen, og det er rimelig at det vurderes en fordeling av denne kostnaden.

Forslag til vedtak: Styret bes utrede og foreslå en mer rettferdig fordeling av felleskostnader mellom bolig og næring. Enten ved at næring installerer egne vannmålere innen en rimelig frist, eller – dersom dette ikke er praktisk eller økonomisk gjennomførbart – at næring i stedet kompenserer gjennom å bidra til kostnader for heis, fjernvarme og andre relevante fellesytelser de har nytte av.

Målet er å sikre en balansert og rettferdig fordeling av utgifter som reflekterer faktisk bruk og nytte. Viktig at styret legger frem en beregning på dette.

Vennlig hilsen
Nina Grydeland snr 8+9+14

Styrets innstilling

Kostnadsfordelingen mellom seksjoner er i dag bestemt av de opprinnelige vedtektene, og fordeles i hovedsak ut fra sameiebrøken. Styret vurderer at å endre prinsippene for kostnadsfordeling vil være arbeidskrevende, teknisk utfordrende og vil kreve juridisk bistand.

Feks er det svært usikkert om det er mulig og lovlig å endre fordeling av forbruk av vann/avløp mellom næring/bolig eller enkelte seksjonere uten feks å installere vannmålere for alle seksjoner

(Se forøvrig Dalen.no for mer informasjon -
https://www.dalan.no/fordeling-av-felleskostnader-i-eierseksjonssameier/)

Styret har siden det ble konstituert i desember, jobbet med å få oversikt over økonomien i sameiet, få kontroll på igangsatte tiltak, oppfølging av brannvern samt få oversikt over nødvendige vedlikeholdstiltak og gjennomføre de mest akutte tiltak. Dette har vært og vil fortsatt være arbeidskrevende for styret.

Styret har vurdert forslaget om å arbeide med omfordeling av felleskostnader, og ser at dette vil medføre at andre kritiske og akutte aktiviteter må nedprioriteres. Dette vil også medføre ekstra kostnader for sameiet, og vil isolert sett heller ikke redusere felleskostnadene, bare omfordele mellom seksjonseiere.

Styret anbefaler derfor seksjonseierne å stemme mot forslaget, da styrets hovedfokus må være prioritere og gjennomføre nødvendig vedlikehold og se på tiltak for å redusere kostnandene for sameiet total sett.

Forslag til vedtak

Styret bes utrede og foreslå en mer rettferdig fordeling av felleskostnader mellom bolig og næring. Enten ved at næring installerer egne vannmålere innen en rimelig frist, eller – dersom dette ikke er praktisk eller økonomisk gjennomførbart – at næring i stedet kompenserer gjennom å bidra til kostnader for heis, fjernvarme og andre relevante fellesytelser de har nytte av.

Sak 9

Endring av vedtekter - parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter må endres da sameiet ikke lenger disponerer parkeringsplasser i Ambjørnsens gården og det er kun plass til to parkeringsplasser i bakgården.

Dagens vedtekter beskriver ingen kriterier for hvordan parkeringsplasser skal fordeles i sameiet.

Dagens vedtekter i§ 2.4 vedrørende parkering lyder:

"Sameiet disponerer for tiden 6 parkeringsplasser, 3 i bakgården og 3 i Ambjørnsengården. 3 av disse er øremerket næringsseksjonene 2, 3 og 4."

Styrets innstilling

Vedtektenes paragraf 2.4 endres til:

Parkering i bakgården

1. Sameiet har to parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Disse kan leies ut til seksjonseiere til en pris som styret beslutter.

2. Tildeling av parkeringsplass skjer etter ansiennitet, definert som den tid seksjonseier har eid sin seksjon. Ved lik ansiennitet går fortrinnsrett til den med tidligst overtakelsesdato. Tildeling skjer når en plass blir ledig.

3. Seksjonseiere som dokumenterer behov for tilrettelagt parkeringsplass som følge av nedsatt funksjonsevne, har forrang ved tildeling av plass. Behovet skal dokumenteres med legeerklæring eller kommunal parkeringsbevilling (HC-bevis). Ved behov kan styret pålegge en seksjonseier å bytte plass for å sikre tilgjengelighet.

4. Parkeringsplassen følger ikke seksjonene og retten til plassen opphører ved salg av eiendommen. Seksjonseiere har ikke anledning til å leie ut parkeringsplassen. Seksjonseiere som ikke selv bor i sameiet, har ikke anledning til å leie parkeringsplass.

5. Om en seksjonseier som er tildelt parkeringsplass ikke lenger ønsker plassen, fordeles parkeringsplassen av styret etter disse vedtektene.

6. Brudd på bestemmelsene kan medføre tap av bruksrett til parkeringsplass, etter beslutning fra styret.

Husordensreglene oppdateres med følgende:

Parkering i bakgården skal være på ansvist plassl og skal ikke parkers foran utgangsdørene og hindre tilgang til og fra bygget.

Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy, tilhengere eller gjenstander på plassene.

Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av vedtektene godkjennes.

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FOR 2024

Ved årets start bestod styret av:

- Beatrice Kolflaath Sundholm, styreleder
- Birgit Werner Jakobsen, styremedlem
- Nina Grydeland, styremedlem
- Waqas Afzal, varamedlem

Styret har i 2024 avholdt seks styremøter. Nedenfor følger en oversikt over saker og tiltak som styret har arbeidet med gjennom året.

Forsikringssaker/Skadesaker

Vårt forsikringsselskap IF Bedrift har stått for og dekket kostnader for følgende forsikringsskader;

- Renovering av boder ifm vannskade/oversvømmelse i kjelleren
- Utskifting av vinduer i 1. etg hos Frisør Vidar Jacobssen
- Brudd i avløpsrør

I tillegg har Telenor stått for kostander for installasjon av pumper i snr 1 etter vannskade.

Fasaderehabilitering:

Arbeidet ble påbegynt i 2024. Noe mindre arbeid på fasaden mot Britannia er utestående og vil ferdigstilles i 2025.

OBOS-forvaltning

Sameiet ble medlem i OBOS Eiendomsforvaltning fra juni 2024, og avtalen med Ecit ble avsluttet. Kostnadene for regnskapsføring er blitt redusert, og vi har samtidig fått til gang til løpende regnskapsinformasjon og bruk av Vibbo som kommunikasjonskanal i sameiet.

Det var en del innkjøringsproblemer, men vi opplever at dette nå fungerer tilfredsstillende og styret opplever at dette er et meget godt verktøy som støtter daglig drift, forvaltning og utvikling av sameiet.

Serviceavtale heis

Serviceavtalen for heis er reforhandlet med Schindler. Dette har gitt reduserte kostnader for årlig service på bakgrunn av OBOS-rabatt fra Schindler.

Heisalarmen er også blitt reparert.

Oppgradering av bakgård

Styret har arbeidet med forslag til oppgradering av bakgården, og delvis utarbeidet forslag for bakgården. Styret har ikke prioritert å jobbe videre med dette nå.

Energikartlegging OBOS

Sameiet har inngått avtale med OBOS om å gjennomføre energikartlegging av boligseksjonene i sameiet. Sameiet har også søkt og fått tilsagn om tilskudd fra Enova som vil dekke 50% av kostnadene, forutsatt

at energikartleggingen ikke omhandler næringsseksjonene. Det har vært en utfordring å få OBOS til å gjennomføre energikartleggingen da de ikke har hatt tilgjengelige ressurser til oppdraget.

Portåpner

Porten kan nå åpnes fra innsiden med snor.

Ventilasjon

I løpet av 2024 hentet styret inn to anbud på utbedring av ventilasjonsanlegget. Etter vurdering av tilbudene ble det inngått avtale med GK Norge as. Arbeidet ble ferdigstilt jan 2025 og det er ikke vurdert nødvendig å ha serviceavtale på anlegget.

Innkalling av ekstramidler

Pga svak likviditet samt inngåelse av avtale om energikartlegging og reparasjon av ventilasjon, ble det besluttet å innkalle kr 250.000 fra seksjonseierne. Innkallingen er delvis gjennomført, og resterende vil bli innkalt/innbetalt i løpet av 2. kvartal 2025.

Kommunale avgifter – feilfakturert siden 2016

Sameiet fremmet i 2024 krav om tilbakebetaling av feilfakturerte vann- og avløpsgebyrer helt tilbake fra 2016. Fredrikstad kommune anerkjente feilen, men Klageutvalget besluttet tilbakebetaling for kun de siste tre årene, i tråd med foreldelsesloven.

Sameiet fikk tilbakebetalt kr 104 516,-, utbetalt 30. mars 2025.

Ekstraordinært årsmøte – 3 desember 2024.

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte for valg av nytt styre. Følgende styre ble valgt:

- Jim Egil Røed, styreleder
- Beatrice Kolflaath Sundholm, styremedlem
- Birgit Werner Jakobsen, styremedlem
- Stine Merete Strømnes Johnsen, styremedlem
- Waqas Afzal, varamedlem

Historisk styredokumentasjon

Det nye styret har forsøkt å fremskaffe historisk styredokumentasjon fra tidligere styrer. Historisk styredokumentasjon fra før 2020 er tapt. Oppfølging pågår men det er lite sannsynlig at dokumentasjonen vil bli funnet.

Seksjon 14 – ulovlig ombygging og brannavvik

Seksjon nr 14 ble ulovlig ombygd fra bod til boenhet i 2018. I 2019 gjennomførte Fredrikstad kommune et branntilsyn i sameiet, der deg ble registrert avvik for seksjon nr 14 om manglende rømningsvei. Dette avviket er aldri blitt lukket av seksjonseier, og seksjonen har vært utleid til tross for et kjent brannavvik. Tidligere styrer har kjent til dette brannaviket uten å iverksette tiltak.

3. desember 2024 fikk styret en henvendelse fra seksjonseiers advokat som informerte om at seksjonseier hadde igangsatt en prosess for å få godkjent bruksendring av seksjon 14 fra bod til boenhet og at dette vil bli lagt frem til sameiets årsmøte. Samtidig ønsket advokaten styrets tillatelse til å fortsette utleie i ytterligere 10 mnd med kjent brannavvik. Dette ble avvist av styret.

Næringsseksjon 2 – gassanlegg og kjøleskap:

Seksjonseier har montert gassanlegg med gassbeholder som er montert utvending i bakgården. Seksjonseier har også plassert eget kjøleskap i seksjon nr 1 i kjelleren. Dette er gjort uten forhåndsgodkjenning fra styret. Styret er i dialog med seksjonseier og leverandør av gassanlegget for å fremskaffe ytterligere dokumentasjon for vurdering av saken. Eventuelt videre tiltak vurderes når dokumentasjon foreligger.

Økonomi og vedlikehold

Det nye styret startet arbeidet med å få oversikt og kontroll over økonomien i sameiet samt vedlikeholdsbehovet på kort og lang sikt. Økonomien i sameiet er anstrengt, men på kort sikt er det akseptabel likviditet så lenge det ikke inntreffer uforutsette hendelser som krever akutt reparasjon eller utbedring.

SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2
ORG.NR. 983 078 915, KUNDENR. 205

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	957 946	1 034 153	0	1 075 000
Andre inntekter	3	263 725	175	0	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 221 671**	**1 034 328**	**0**	**1 125 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	0	0	0
Styrehonorar	5	-40 000	0	0	-40 000
Regnskapsførerhonorar		-56 907	-90 663	0	-45 000
Konsulenthonorar	6	-31 128	0	0	0
Kontingenter		0	-1 990	0	0
Drift og vedlikehold	7	-87 831	-144 018	0	-310 000
Forsikringer		-100 412	-79 451	0	-125 000
Kommunale avgifter	8	188	-136 522	0	-120 000
Energi/fyring	9	-293 187	-327 502	0	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 250	0	0	-42 000
Andre driftskostnader	10	-46 172	-33 108	0	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-664 338**	**-813 254**	**0**	**-1 022 000**
DRIFTSRESULTAT		**557 333**	**221 074**	**0**	**103 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 249	0	0	0
Finanskostnader	12	-155 209	-149 942	0	-135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-153 960**	**-149 942**	**0**	**-135 000**
ÅRSRESULTAT		**403 373**	**71 132**	**0**	**-32 000**

Overføringer:	
Reduksjon gjeld DNB heis	94 029
Reduksjon udekket tap	403 373

SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2
ORG.NR. 983 078 915, KUNDENR. 205

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 557	19 841
Kundefordringer		79 267	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	35 029
Leverandørgjeld		80 420	0
Driftskonto OBOS-banken		281 038	0
Innestående i andre banker		0	235 167
SUM OMLØPSMIDLER		**447 282**	**290 037**
SUM EIENDELER		**447 282**	**290 037**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Reduksjon gjeld DNB heis		94 029	0
Udekket tap	13	-1 678 690	-2 082 063
SUM EGENKAPITAL		**-1 584 661**	**-2 082 063**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 011 172	2 285 603
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 011 172**	**2 285 603**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 097	0
Leverandørgjeld		0	80 476
Påløpte renter		2 673	3 068
Annen kortsiktig gjeld		0	2 952
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 770**	**86 497**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**447 282**	**290 037**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, __.__.2025
Styret i Sameiet O P Pettersensgate 2

Jim Egil Røed Birgit Jakobsen Stine Merete Johnsen

Beatrice Sundholm

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	510 528
Brensel	349 692
Heis	74 976
Lån til heis	22 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**957 946**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	249 997
Parkeringsleie	13 728
SUM ANDRE INNTEKTER	**263 725**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 500
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 594
Regnskapstjenester, ECIT Services AS	-10 934
SUM KONSULENTHONORAR	**-31 128**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 978
Drift/vedlikehold VVS	-11 538
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 865
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 450
Egenandel forsikring	-33 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-87 831**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	107 512
Renovasjonsavgift	-22 316
Kommunale avgifter	-85 007
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**188**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-29 958
Fjernvarme	-263 229
SUM ENERGI / FYRING	**-293 187**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 800
Container	-6 875
Renhold ved firmaer	-32 518
Andre kontorkostnader	-339
Porto	-368
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-1 142
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-46 172**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	496
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	753
SUM FINANSINNTEKTER	**1 249**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån DNB	-11 670
Renter og gebyr på lån DNB	-143 262
Renter på leverandørgjeld	-278
SUM FINANSKOSTNADER	**-155 209**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB heis		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2017	-562 500	
Nedbetalt tidligere	365 097	
Nedbetalt i år	112 768	
		-84 636
DNB		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-2 425 000	
Nedbetalt tidligere	336 800	
Nedbetalt i år	161 664	
		-1 926 536
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 011 172**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 205 **Selskapsnavn:** SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Årsmøte 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Røed, Jim Egil (26.04.1962), signert 02.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Sundholm, Beatrice Kolflaath (16.08.1971), signert 09.06.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2

Organisasjonsnummer: 983078915
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, St. Croix huset, St. Croix gate nr 16, Møterom "Elvern".

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jim Røed er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Birgit Werner Jakobsen foreslått. Som protokollvitne ble Beatrice Kolflaath Sundholm foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Røed, Jim Egil (26.04.1962), 02.06.2025
- Sundholm, Beatrice Kolflaath (16.08.1971), 09.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Jim gjennomgår årsrapport og årsregnskap. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Honorarer

Med bakgrunn i sameiets økonomiske situasjon, og bytte av styre midt i en valgperiode, foreslår det sittende styre at det ikke utbetales styrehonorar for driftsåret 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Det utbetales ikke styregodtgjørelse for driftsåret 2024
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
I ekstraordinært årsmøte ble det valgt nytt styre der styreleder og styremedlemmer ble valgt for 2 år. Varamedlem ble valgt til ett år. På dette årsmøtet ble det også valgt 3 styremedlemmer, dvs ett styremedlem mer enn minstekravet i vedtektene.

Det er derfor kun varamedlem som skal velges på dette årsmøtet.

Forslag:

Vi går tilbake til en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Stine Merete Strømnes Johnsen går dermed ut av rollen som styremedlem, og inn i rollen som varamedlem.

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stine Merete Strømnes Johnsen

Følgende stilte til valg:
Stine Merete Strømnes Johnsen

8. Forandre fordeling av felleskostnader mellom bolig- og næringsseksjonene

Fremmet av: Nina Grydeland

Pr i dag har bygget én felles vannmåler som dekker både bolig og næring. Kommunen stiller i utgangspunktet-krav om separate vannmålere for næringsseksjoner, men har akseptert dagens løsning under forutsetning av at sameiet selv tar stilling til dette.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Røed, Jim Egil (26.04.1962), 02.06.2025
- Sundholm, Beatrice Kolflaath (16.08.1971), 09.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dersom næringsseksjonene ikke skal pålegges å installere egne vannmålere og dermed fortsetter å bli subsidiert av boligseksjonene når det gjelder vannforbruk, bør det etter mitt syn kompenseres på annet vis – eksempelvis ved at næring i større grad bidrar til andre fellesutgifter, som de i dag ikke er med på å dekke.

For eksempel:

- Næring betaler i dag ikke for heis, siden det hevdes at den ikke brukes – men boligseksjonene betaler for vann som næring bruker.
- Næring nyter også godt av oppvarmede fellesarealer og boder via fjernvarme, uten å bidra økonomisk til dette med unntak av frisør.
- Sushi-restauranten har eksempelvis nytte av fjernvarmen, og det er rimelig at det vurderes en fordeling av denne kostnaden.

Forslag til vedtak: Styret bes utrede og foreslå en mer rettferdig fordeling av felleskostnader mellom bolig og næring. Enten ved at næring installerer egne vannmålere innen en rimelig frist, eller – dersom dette ikke er praktisk eller økonomisk gjennomførbart – at næring i stedet kompenserer gjennom å bidra til kostnader for heis, fjernvarme og andre relevante fellesytelser de har nytte av.

Målet er å sikre en balansert og rettferdig fordeling av utgifter som reflekterer faktisk bruk og nytte. Viktig at styret legger frem en beregning på dette.

Vennlig hilsen
Nina Grydeland snr 8+9+14

Styrets innstilling
Kostnadsfordelingen mellom seksjoner er i dag bestemt av de opprinnelige vedtektene, og fordeles i hovedsak ut fra sameiebrøken. Styret vurderer at å endre prinsippene for kostnadsfordeling vil være arbeidskrevende, teknisk utfordrende og vil kreve juridisk bistand.

Feks er det svært usikkert om det er mulig og lovlig å endre fordeling av forbruk av vann/avløp mellom næring/bolig eller enkelte seksjonere uten feks å installere vannmålere for alle seksjoner

(Se forøvrig Dalen.no for mer informasjon -
https://www.dalan.no/fordeling-av-felleskostnader-i-eierseksjonssameier/)

Styret har siden det ble konstituert i desember, jobbet med å få oversikt over økonomien i sameiet, få kontroll på igangsatte tiltak, oppfølging av brannvern samt få oversikt over nødvendige vedlikeholdstiltak og gjennomføre de mest akutte tiltak. Dette har vært og vil fortsatt være arbeidskrevende for styret.

Styret har vurdert forslaget om å arbeide med omfordeling av felleskostnader, og ser at dette vil medføre at andre kritiske og akutte aktiviteter må nedprioriteres. Dette vil også medføre ekstra kostnader for sameiet, og vil isolert sett heller ikke redusere felleskostnadene, bare omfordele mellom seksjonseiere.

Styret anbefaler derfor seksjonseierne å stemme mot forslaget, da styrets hovedfokus må være prioritere og gjennomføre nødvendig vedlikehold og se på tiltak for å redusere kostnandene for sameiet total sett.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Endring av vedtekter - parkering

Dagens vedtekter må endres da sameiet ikke lenger disponerer parkeringsplasser i Ambjørnsens gården og det er kun plass til to parkeringsplasser i bakgården.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Røed, Jim Egil (26.04.1962), 02.06.2025
- Sundholm, Beatrice Kolflaath (16.08.1971), 09.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dagens vedtekter beskriver ingen kriterier for hvordan parkeringsplasser skal fordeles i sameiet.

Dagens vedtekter i§ 2.4 vedrørende parkering lyder:

"Sameiet disponerer for tiden 6 parkeringsplasser, 3 i bakgården og 3 i Ambjørnsengården. 3 av disse er øremerket næringsseksjonene 2, 3 og 4."

Styrets innstilling
Vedtektenes paragraf 2.4 endres til:

Parkering i bakgården

1. Sameiet har to parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Disse kan leies ut til seksjonseiere til en pris som styret beslutter.

2. Tildeling av parkeringsplass skjer etter ansiennitet, definert som den tid seksjonseier har eid sin seksjon. Ved lik ansiennitet går fortrinnsrett til den med tidligst overtakelsesdato. Tildeling skjer når en plass blir ledig.

3. Seksjonseiere som dokumenterer behov for tilrettelagt parkeringsplass som følge av nedsatt funksjonsevne, har forrang ved tildeling av plass. Behovet skal dokumenteres med legeerklæring eller kommunal parkeringsbevilling (HC-bevis). Ved behov kan styret pålegge en seksjonseier å bytte plass for å sikre tilgjengelighet.

4. Parkeringsplassen følger ikke seksjonene og retten til plassen opphører ved salg av eiendommen. Seksjonseiere har ikke anledning til å leie ut parkeringsplassen. Seksjonseiere som ikke selv bor i sameiet, har ikke anledning til å leie parkeringsplass.

5. Om en seksjonseier som er tildelt parkeringsplass ikke lenger ønsker plassen, fordeles parkeringsplassen av styret etter disse vedtektene.

6. Brudd på bestemmelsene kan medføre tap av bruksrett til parkeringsplass, etter beslutning fra styret.

Husordensreglene oppdateres med følgende:

Parkering i bakgården skal være på ansvist plassl og skal ikke parkers foran utgangsdørene og hindre tilgang til og fra bygget.

Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy, tilhengere eller gjenstander på plassene.

Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

Forslag til vedtak:
Forslag til endring av vedtektene godkjennes.

✓ **Vedtatt. Pkt 4 endret til: Seksjonseiere som ikke selv bor i, eller driver næring i sameiet, har ikke anledning til å leie parkeringsplass.**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Røed, Jim Egil (26.04.1962), 02.06.2025
- Sundholm, Beatrice Kolflaath (16.08.1971), 09.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2

Organisasjonsnummer: 983078915
Møtet ble avholdt 3. desember kl. 17:00, Vidar Jacobsen Frisørmester AS (seksjon 3).

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Fremmet av: Jim Røed

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Jim Røed styreleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Protollfører, Beatrice Sundholm
Protokollvitne, Birgit Werner Jakobsen

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Beatrice Sundholm foreslått. Som protokollvitner ble Birgit Werner Jakobsen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Flertall stemte for Jim Røed

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jim Røed

Følgende stilte til valg:
Jim Røed

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Birgit Werner Jacobsen
Stine Strømnes Johnsen
Beatrice Kolflaath Sundholm

Følgende stilte til valg:
Birgit Werner Jacobsen
Stine Strømnes Johnsen
Beatrice Kolflaath Sundholm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Waqas Afzal

Følgende stilte til valg:
Waqas Afzal

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET O P PETTERSENSGATE 2

Organisasjonsnummer: 983078915
Møtet ble avholdt 3. desember kl. 17:00, Vidar Jacobsen Frisørmester AS (seksjon 3).

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Fremmet av: Jim Røed

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jim Røed styreleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Protollfører, Beatrice Sundholm
Protokollvitne, Birgit Werner Jakobsen

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Beatrice Sundholm foreslått. Som protokollvitner ble Birgit Werner Jakobsen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Flertall stemte for Jim Røed

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jim Røed

Følgende stilte til valg:
Jim Røed

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Birgit Werner Jacobsen
Beatrice Kolflaath Sundholm

Følgende stilte til valg:
Birgit Werner Jacobsen
Beatrice Kolflaath Sundholm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Waqas Afzal

Følgende stilte til valg:
Waqas Afzal

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557533453393

Dokument

0205 Sameiet O P Pettersensgate 2 03.12.2024
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-12-05 11:14:34 CET (+0100) av SMB (S)
Ferdigstilt den 2024-12-05 21:28:36 CET (+0100)

Initiativtaker

SMB (S)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

Jim Røed (JR)
jim.roed@gmail.com
+4792097782
Signert 2024-12-05 21:28:36 CET (+0100)

Birgit Werner Jakobsen (BWJ)
birgit@skaarbergeiendom.no
+47 91 74 73 25
Signert 2024-12-05 11:33:56 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: o.p.pettersens gate 2, 1607 fredrikstad (h0301) #317450 . Vår ref.: 0205-1-07 Dato: 23.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet O P Pettersensgate 2
Organisasjonsnr:	983078915
Seksjonseier:	Afzal, Waqas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	O.P.Pettersens Gate 2, 1607 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	300
Bnr.	913

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 2080090.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12134499743
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	84 636,00
Innfrielsesdato:	25.01.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16364871531
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	1 751 400,00
Innfrielsesdato:	25.11.2036

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 188,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Heis	261,00	
Felleskostnader	4 750,00	
Oppvarming	1 827,00	
Internett	350,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	91,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 969,-
Annen formue:	31 492,-
Gjeld:	140 241,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12134499743
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16364871531
Restsaldo:	127 490,64
Kapitalkostnader:	1 676,33
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127 490,64,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: opp2@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 300, Bruksnummer 913, Seksjonsnummer 7 i 3107 FREDRIKSTAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	03.02.2026 kl. 14.19
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	03.02.2026 kl. 14.18

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/45326-1/200 13.01.2023 11:33

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
AFZAL WAQAS
FØDT: 12.10.1986
ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1994/1276-2/86 01.02.1994

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bruksrett til kabelrom, samt adgang til dette
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 913

2023/45327-1/200 13.01.2023 11:33

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1994/5696-1/86 31.05.1994

SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 7

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/1274

2020/1247259-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 913 FNR: 0 SNR: 7

2024/819049-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 913 FNR: 0 SNR: 7

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.

Plan nr.: 205

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET STORGATA – AGENTGATA – O. P. PETERSENS GATE – O. M. HOLWECHS GATE

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 Byggeområde for sentrumsbebyggelse (forretninger, kontorer m.v.)

a) Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrense mot gate/gårdsplass

b) Utforming av fasader og tak samt forholdet til tilstøtende eiendommer skal vises på tegninger som vedlegges byggesøknaden. Bygningsrådet kan forlange perspektivskisse av forslaget.

c) Største tillatte gesimshøyde er 12 m.

d) Bygningsrådet skal godkjenne oppsetting av baldakiner og markiser. Baldakiner tillates ikke i Storgata. Forøvrig skal baldakiner og markiser passe inn i gatebildet og harmonere med nabobygninger.

e) Ved utbygging av eiendommer skal biloppstillingsplasser skaffes på egen tomt eller ved frikjøp av plass i dens nærhet, etter følgende norm:

bruksformål	krav til parkeringsplasser (p.pl.)
forretninger	30 p. pl. pr. 1000 m^2 brutto gulv
kontorer, håndverk m.v.	15 p. pl. pr. 1000m^2 brutto gulv
boliger	1,25 p. pl. pr. leilighet
øvrige formål	etter særskilt vurdering

f) Boliger tillates innpasset i øvre etasjer

g) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygniger i samme område får en harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av Bygningsrådet.

h) Avkjørsel til offentlig gate skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Kvartalets indre gårdsrom skal være et fellesareal hvor serviceadkomst, vareinntak og gårdsplassfunksjoner prioriteres.

i) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

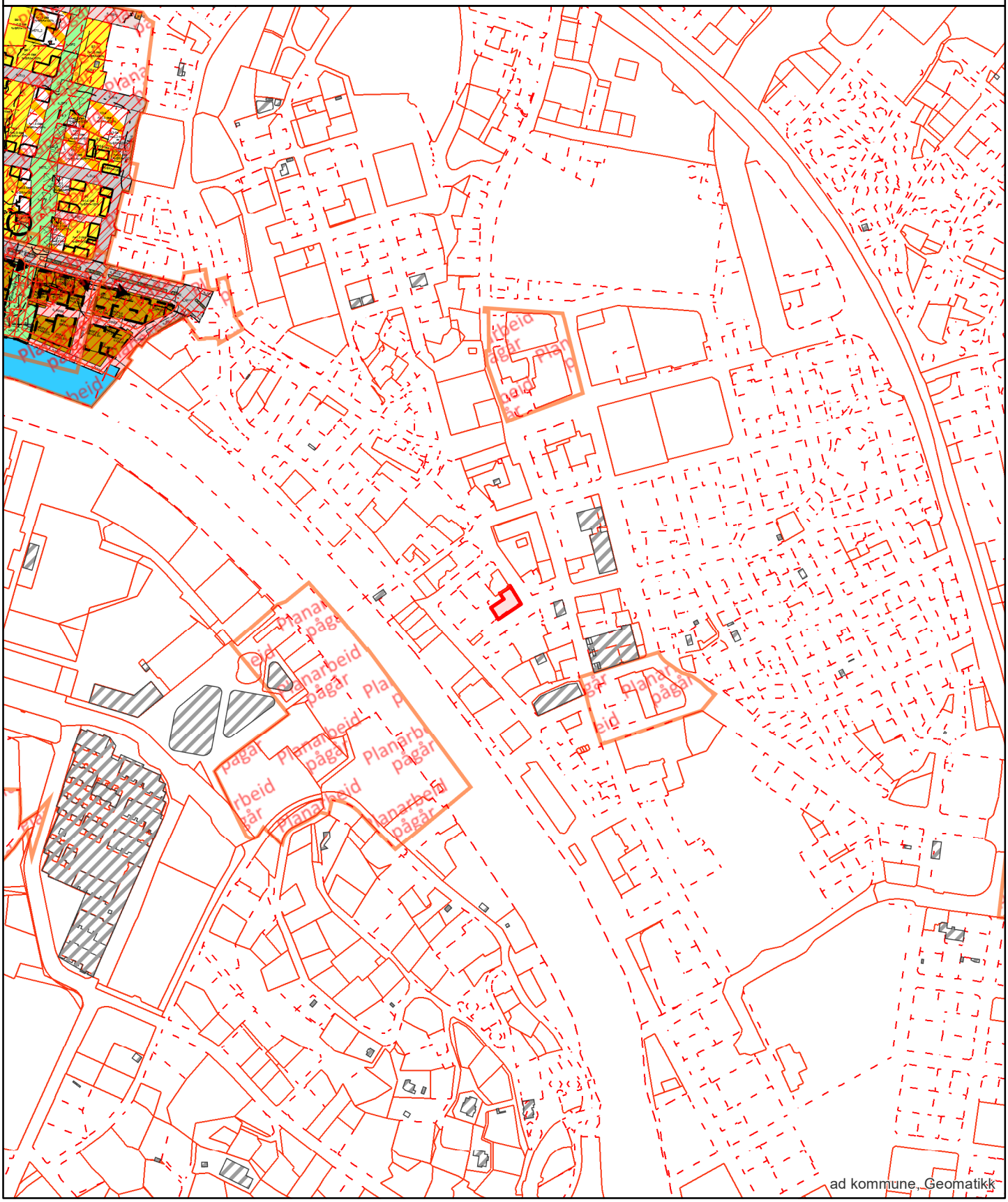
Adresse: O.P.Pettersens gate 2, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/913/0/7

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-23

N

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

Planident: 1238
Plannavn: Nygaardsgata 28-30


Planarbeid pågår
Planarbeid pågår
Planarbeid pågår

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: O.P.Pettersens gate 2, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/913/0/7

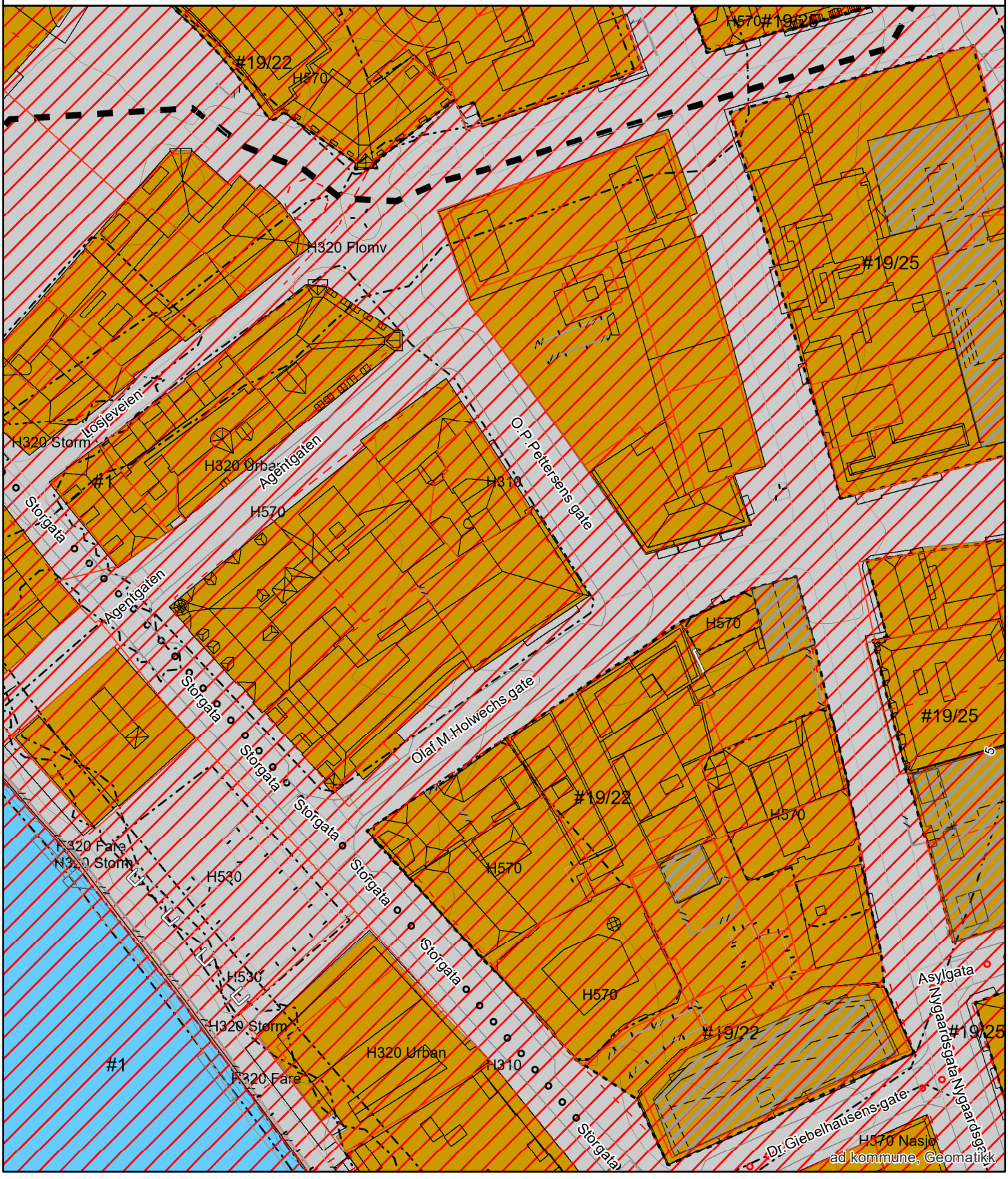
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-23

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

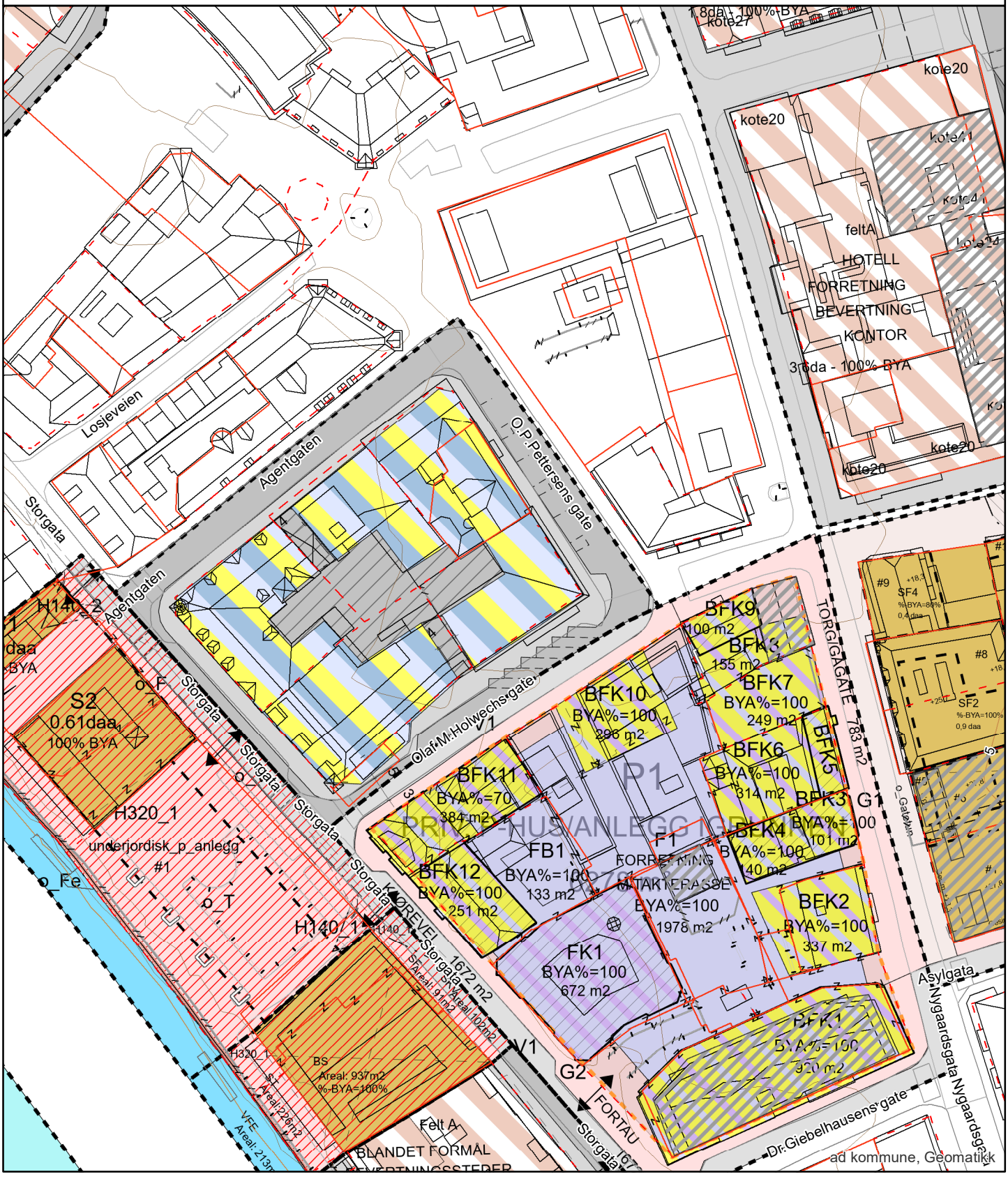
Adresse: O.P.Pettersens gate 2, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/913/0/7

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-23

N

Planident:	205	Datakilde:	Geovekst, FKB
Ikrafttredelsesdato:	9.5.1985	Referansesystem:	Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn:	Kvart. Storgt.-Agentgt.-O.P.Petersensgt.-O.W. Holwechsgt.		

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

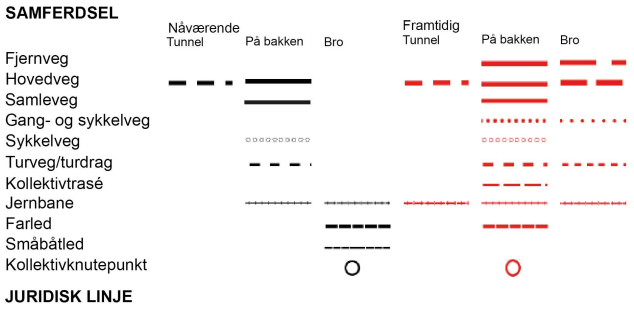
d) Båndleggingsone

- 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

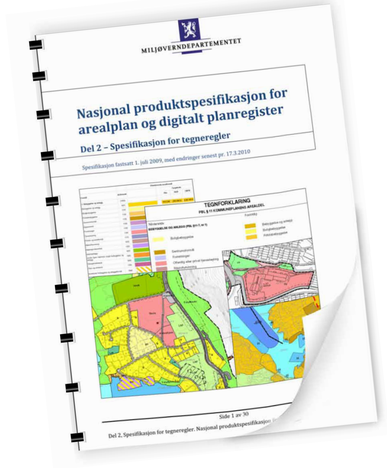
1) Bredde på stripene i signaturene: 2,5
2) Brredde på stripene i signaturene: 3

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 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

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, **RpStayGrense** **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.

Linjesymbol	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	Lengde (mm)	Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
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	

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol	Farge	Merknader
RpJuridiskPunkt/ **_RPJURPUNKT**				Tillatt geometri: .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning.
Vegstengning/fysisk kjøresperre	1231		RGB 0-0-0	
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..

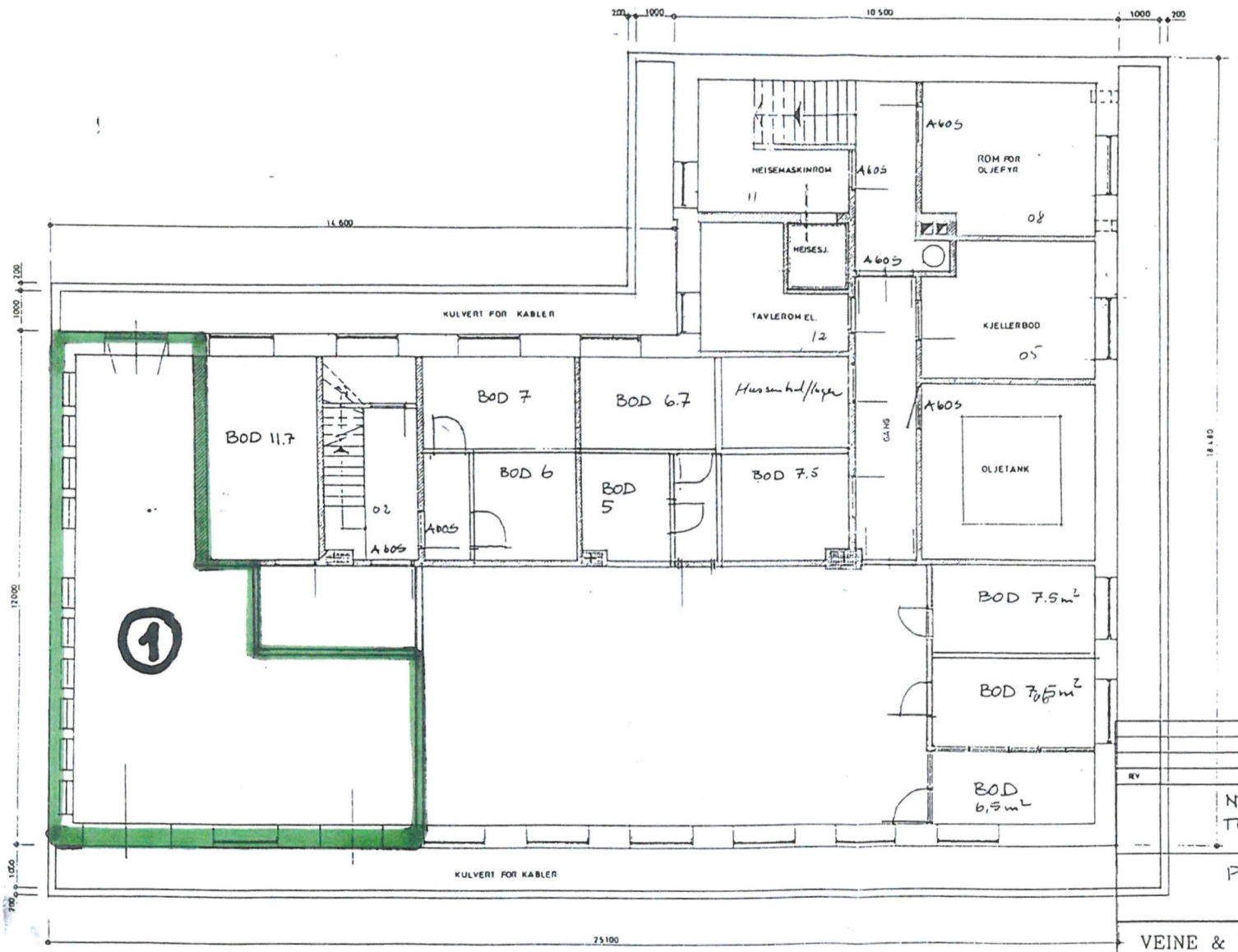
- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri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



REV	FORANDRINGER	SIGN	DATO

NEDRE BAKKLANDET 58 A/S
TELEVERKSBYGGET FR.STAD

PLAN KJELLER

FILNAVN

OPPDRAG NR. 9349

SAKSBEHANDLER

MÅLESTOKK 1:100

DATO 0802 97

REVISJON 02 REV

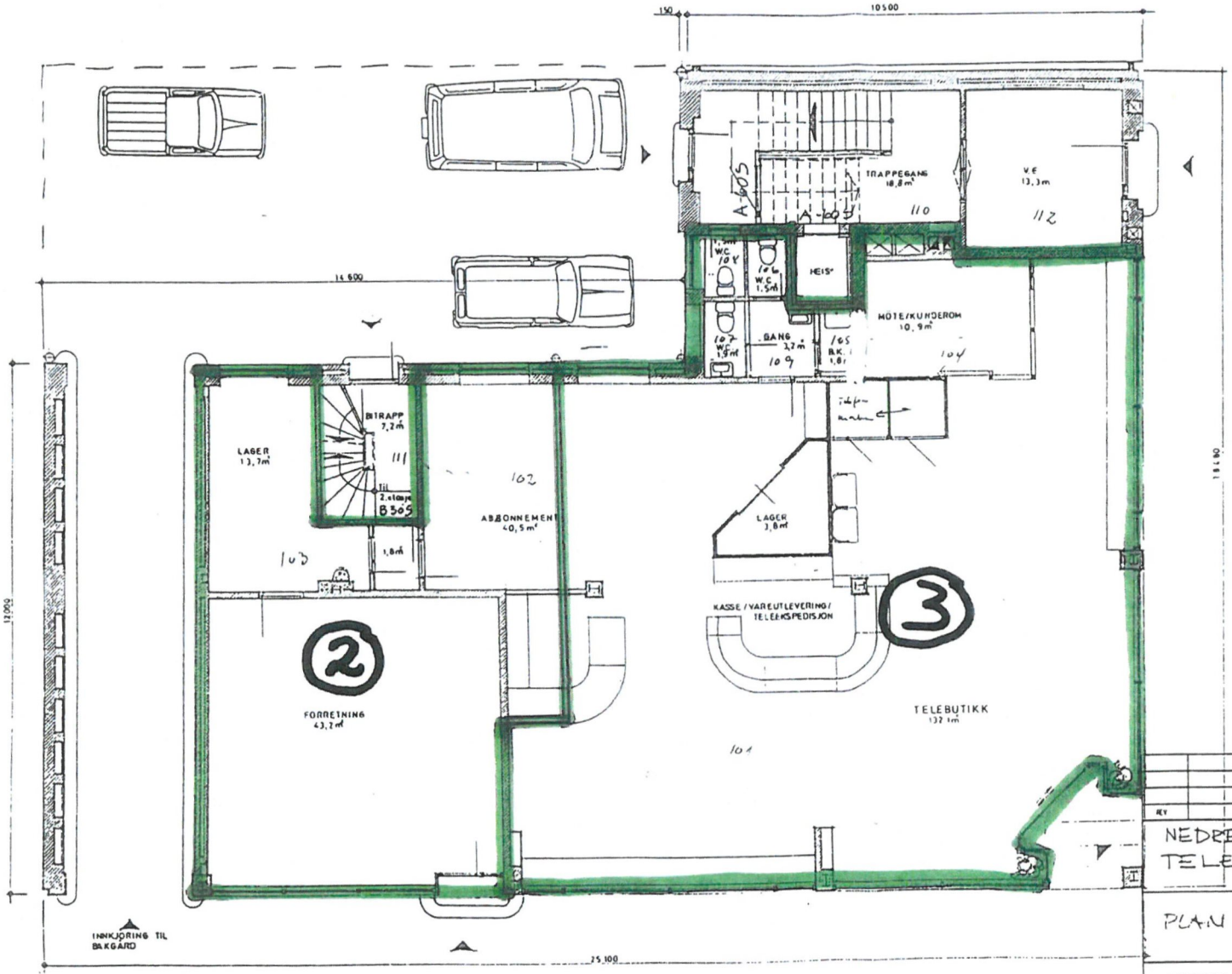
VEINE & KARLSØEN AS • ARKITEKTER MNAL • NPA
TORVGATEN 64 • 1632 GAMLE FREDRIKSTAD • TLF 69322242 • FAX 69320700

FREDRIKSTAD TELEHUS GML
KJELLERPLAN

1:50 ok p

TELEVERKET SARPSBORG TELEFONDISTRIKT

Sh-6670



REV	FORANDRINGER	SIGN	DATO

NEDRE BAKKLANDET 52 A/S
TELEVERKSBYGGET FR. STAD

PLAN 1. ETG

FILNAVN

OPPDRAG NR. 9349

SAKSBEHANDLER

MÅLESTOKK 1:100

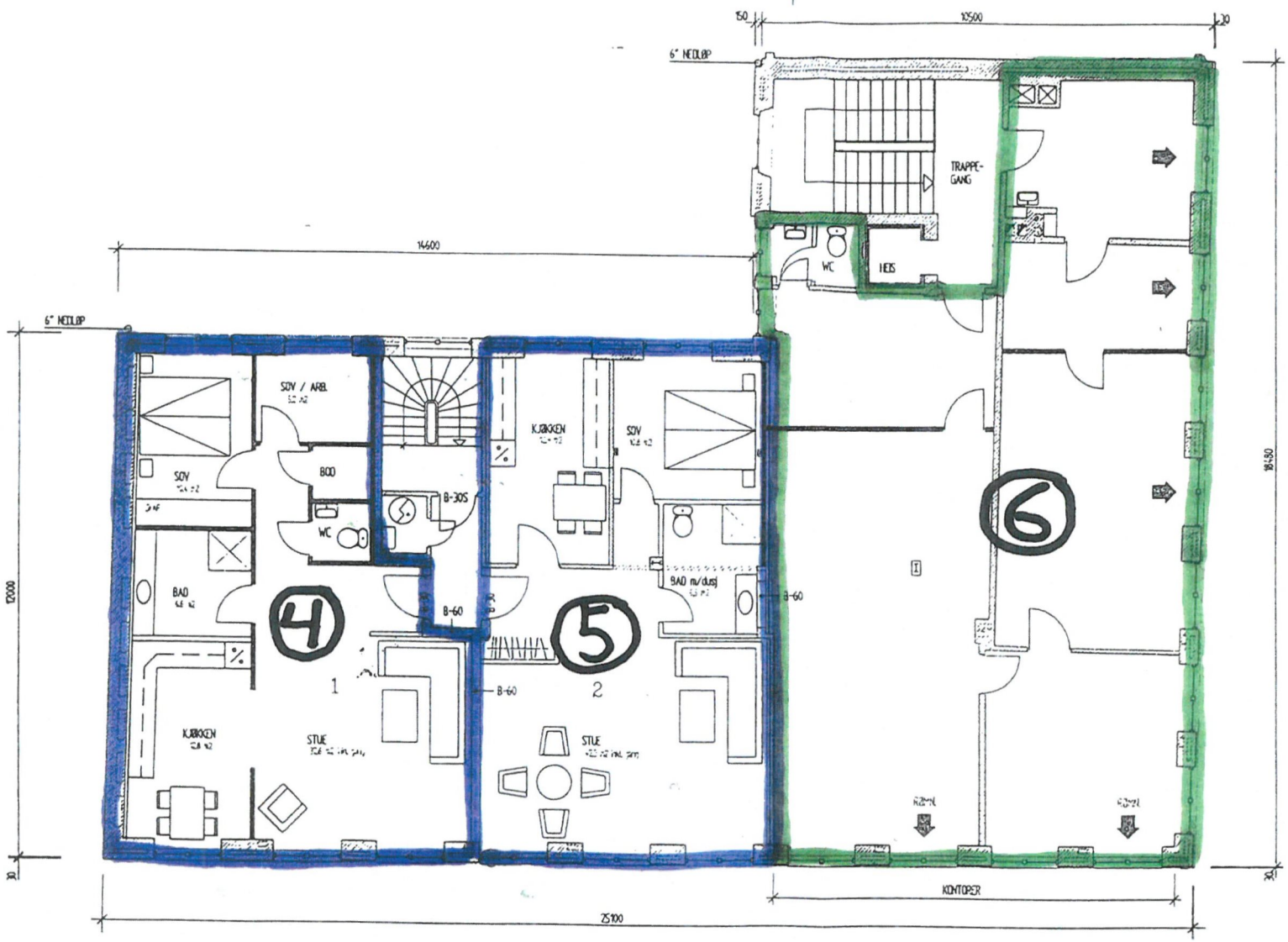
DATO DB02.94

TEGNNR 03 REV.

VEINE & KARLSØEN AS • ARKITEKTER MNAL • NPA
TORVGATEN 64 • 1632 GAMLE FREDRIKSTAD • TLF 69322242 • FAX 69320700

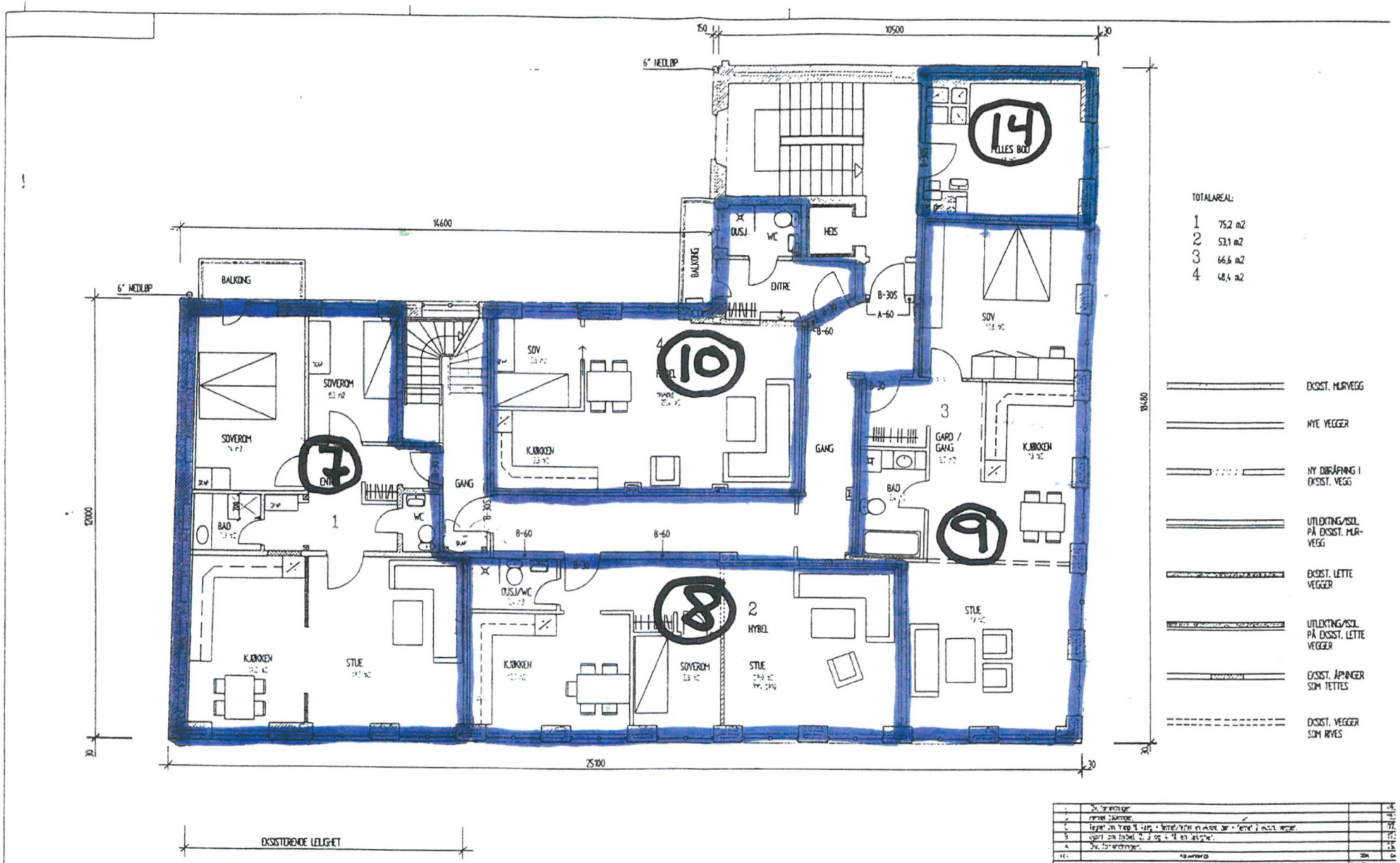
FREDRIKSTAD TELEHUS GML
1. ETASJE

1:50 | okt.



PLAN 2.ETG.

NEDRE BAKKLANDET 58 A/S		plan20
TELEVERKSBYGGET I FR.STAD		9349
Planforslag		
2.etg.		1:100
		15.12.94



PLAN 3.ETG.

NEDRE BAKKLANDET A/S.

Televerksbygget i Fredrikstad.
Planforslag.

PLAN 3. ETASJE

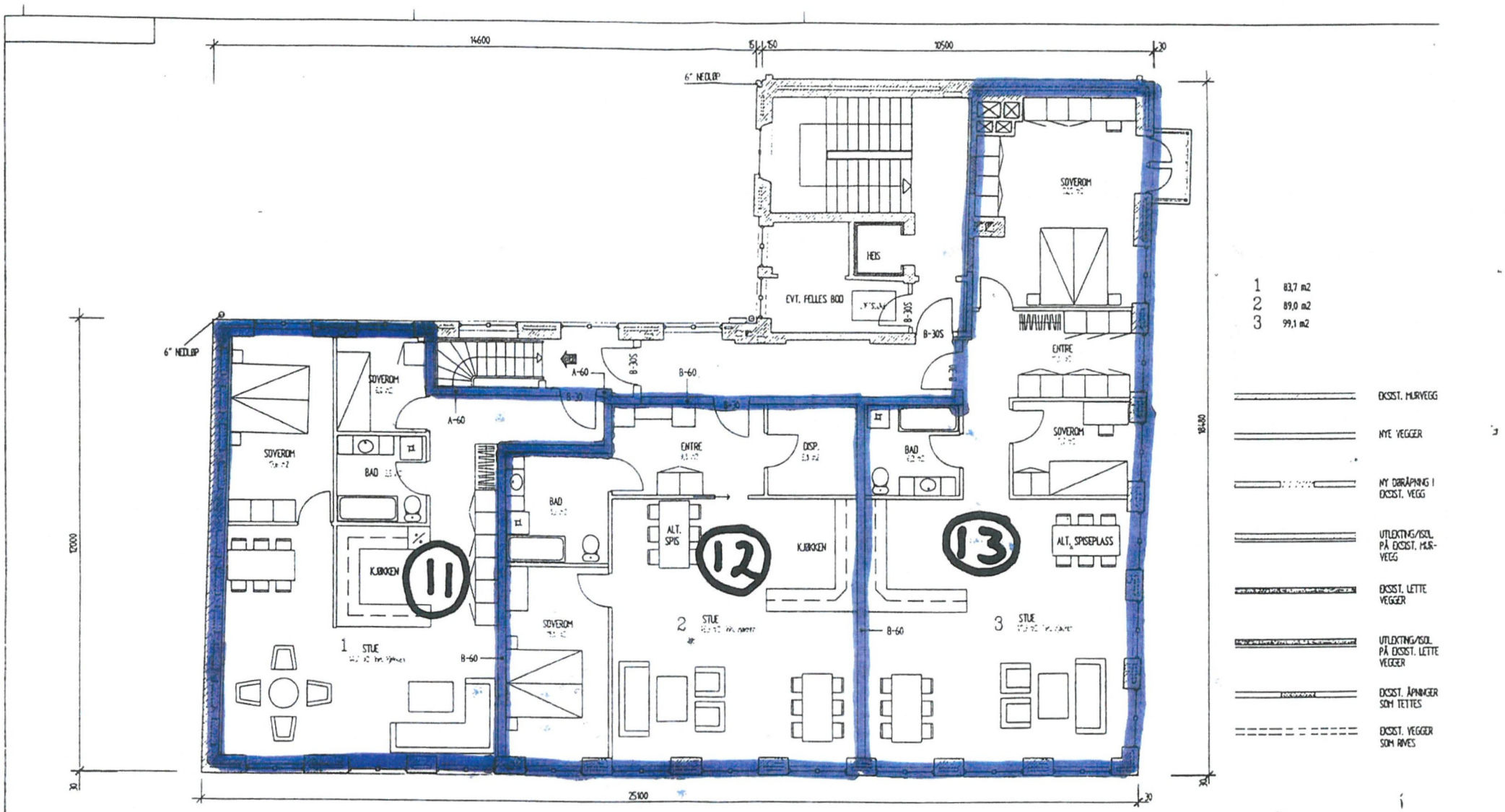
VEINE & KARLSØEN AS • ARKITEKTER MNAL • NPA

plan3D

934

1 : 1

15.12.



PLAN 4.ETG.

5	[illegible]		[illegible]
4	[illegible]		[illegible]
3	[illegible]		[illegible]
2	[illegible]		[illegible]
1	[illegible]		[illegible]
nr.	[illegible]	dat.	sign.

NEDRE BAKKLANDET A/S.

Televerksbygget i Fredrikstad.
Planforslag.

PLAN 4. ETASJE

plan4D

9349

1 : 100

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 26.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 913 **Seksjonsnr.:** 7
Adresse: O.P.Pettersens gate 2, 1607 FREDRIKSTAD
Referanse: O.P.Pettersens gate 2, 1607 FREDRIKSTAD (H0301)

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

SCHINDLER AS

Postboks 126
4702 VENNESLA

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2015/15952-17-184246/2018-TRBM	300/913	14.09.2018

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1423/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 12.09.2018 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: O P Pettersens gate 2
Gnr. 300 Bnr. 913

Arbeidets art: Utskifting av heis.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

TRONDHEIM EIENDOMINVEST A/S
POSTBOKS 1495 - LEANGEN
7002 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER	BYGGHERRE
Veine & Karlsøen A/S Torvgaten 64 1632 Gml. Fredrikstad	Trondheim Eiendominvest A/S Postboks 1495 - Leangen 7002 Trondheim

EIENDOM/BYGGESTED	GNR.	BNR.	FESTENR.
O.P.Pettersensgt. 2	300	913	0

SØKNADSDATO	ARBEIDETS ART	BYGGETS ART
23.12.94	Ominnredn. til leiligheter	Bolig-/næringsbygg

BEHANDLING/VEDTAK	VEDTAK DATO	SAKSNR.
Bygningsrådet	08.03.94	4/94

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl.§ 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

FØLGENDE DEL AV BYGGET: Boenheter m/tilhørende rom som anmeldt.

MERKNADER:

1. Innvendige trapper skal ha solid håndlist på begge sider, kfr. Bf.kap. 44:34
   - Åpninger mellom håndlist/vegg i pos. håndlistavslutning, tettes som anvist.
   - Vindusfelt i trapperepos sikres med lister el.lign.
   - Åpninger i trappeløp og rekkverk må ikke være bredere enn 0,1 m, kfr. 44:31.
2. Eksisterende balkonger skal ha min. 0,9 m høyt rekkverk. Sprosser bør være vertikale for å hindre klatring. Åpninger mellom sprosser får være maks. 0,1m, se Bf.43:31.
   - Balkongdekke/innfesting kontrollsjekkes for sår evt.riss,også på undersiden.
   - Adkomst til balkonger (2 stk) skal være avlåst inntil ovennevnte er utført/utbedret.
3. Det må sørges for tilstrekkelig til- og fraluft for ventilasjon av bad, Wc, vaskerom og boder. Avtrekk fra kjøkken og Wc skal føres i egne kanaler. Kfr. Bf.47:532, :533.
   - Gamle avtrekkskanaler må ses over, evt. utbedres.
   - Avtrekk fra fyrrom utføres i samsvar med Bf.47:56 og kap.49.

4. Merknader fra brannsjefen i brev av 02.05.94 må etterkommes.

Ferdigmelding fra byggherrens rørlegger bes sendt Teknisk drift ved vann- og avløpsavdelingen, Pancoveien 16, snarest.

Heis ferdigstilles som avtalt ca. 1. august 1994.

Arbeidene må være fullført innen: 12.06.1994

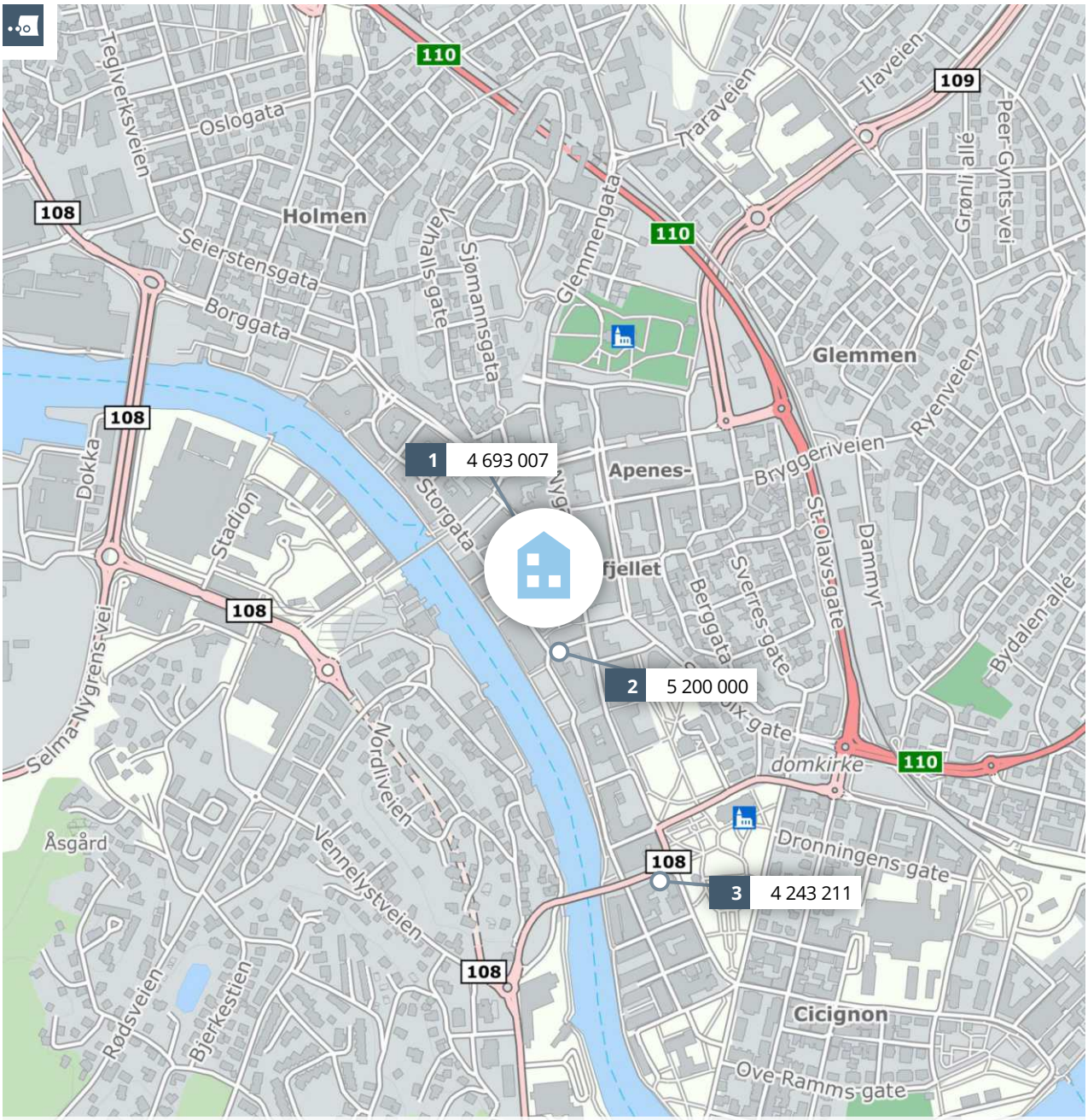
Sted: Fredrikstad

Dato: 10.05.94

Rolf G. Olsen
Saksbehandler

Vedlegg: Brannsjefens brev av 02.05.94

Kopi sendt: Ansvarshavende: Veine & Karlsøen A/S v/Kjell Veine
m/vedlegg av brannsjefens brev.
: Teknisk Drift, vann- og avløpsavd., Pancoveien 16.



Meglers verdivurdering

O.P.PETTERSENS GATE 2

BELÈVEN

Rapport utført av Belèven Eiendomsmegling den 11.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

O.P.Pettersens gate 2, 1607 FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1932

GNR 300 BNR 913 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS TORVET

Verdivurdert til

4 900 000

140 000	5 040 000	66 316
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1932

Fellesutgifter	5 953
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Utleiedel

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	O.P.Pettersens gate 2 85 m² 1932 4. etg 2 sov	23.01.2024	3 700 000	**4 500 000**	193 007	4 693 007	**55 212**
2	Dampskipsbrygga 10 A 108 m² 1875 2. etg 2 sov	01.11.2024	5 500 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**48 148**
3	Nygaardsgata 7 B 108 m² 1937 5. etg 3 sov	07.05.2024	3 990 000	**3 900 000**	343 211	4 243 211	**39 289**

I hjertet av Fredrikstad sentrum finner du O.P.Pettersens gate 2 - en 2- roms leilighet oppusset i 2023 med tilhørende hybeldel med egen inngang. Her bor du sentrumsnært med gangavstand til alle byens fasiliteter.

Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og byr på en svært praktisk planløsning. Hoveddelen består av en luftig og åpen stue hvor et lekkert kjøkken ligger i åpen løsning. Videre byr leiligheten på et flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin. Innenfor stuen finner du hovedsoverommet med plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet har en gjennomtenkt og praktisk løsning med 2 separate innganger fra stuten, begge adskilt med flotte skyvedører. Hoveddelen byr også på et stilig separat toalettrom. Videre finner du en romslig entré som har god plass til ønsket møblement. Hybeldelen byr på åpen kjøkken/stueløsning, et baderom med opplegg for vaskemaskin og et romslig soverom. En perfekt løsning for utleie eller som en del av hovedboligen. Dette er en moderne og innholdsrik leilighet med gjennomtenkte løsninger – midt i sentrum!

Utgangspunktet for verdivurderingen er befaringen og opplysningene vi har hatt fått fra deg. I tillegg har vi gjort ytterligere undersøkelser for å kvalitetssikre prisen. Vi har lang erfaring med boligsalg, og gjennom å kombinere den erfaringen med statistikk over snittpriser i ditt område, prisutvikling over tid og relevante referansesalg, har vi kommet frem til ovennevnte sum.

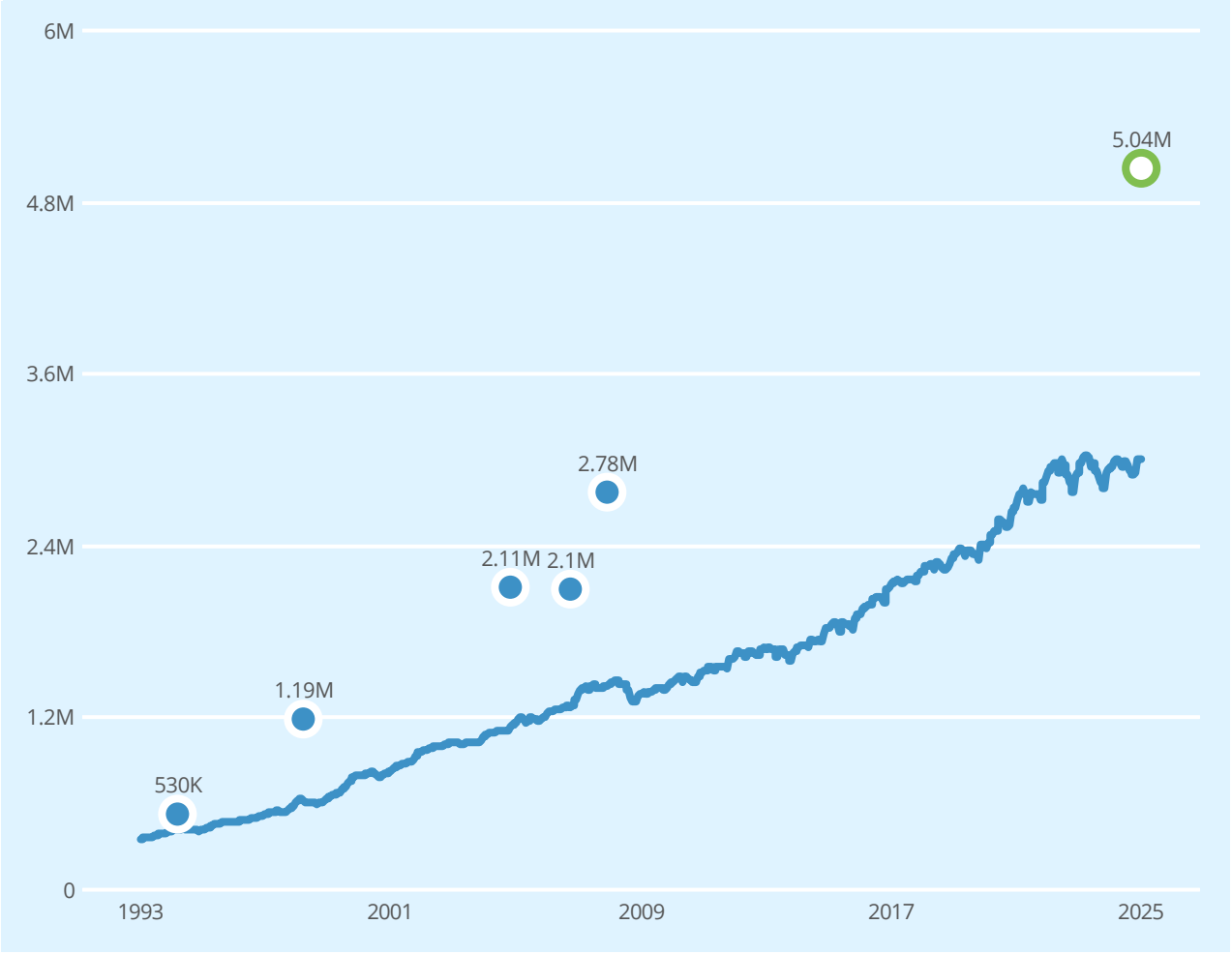
Husk at en verdivurdering aldri er fasit for endelig pris, men en skjønnsbasert vurdering etter vår beste evne. Offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket, og de opplysningene sin eventuelle påvirkning av pris er ikke vurdert. Vi har ikke kontrollmålt boligen og opplysningene baserer seg på informasjonen vi fikk fra deg.

Dersom du/dere i fremtiden ønsker å selge boligen, vil vi gjerne bistå dere med salget. Som kunde av Belèven får du skreddersydde løsninger som er tilpasset din bolig og dine behov, alltid med vår garanti om kvalitet og sømløshet gjennom hele prosessen. Vår erfaring er din trygghet.

Tusen takk for samarbeidet så langt. Ikke nøl med å ta kontakt hvis du har noen spørsmål, eller hvis det er noe mer vi kan bidra med.

Verdivurderingen kan ikke sendes til andre, eller brukes til annet formål enn det som er avtalt og salgsøyemed, uten samtykke.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.12.2022	16.12.2022	13.01.2023	2 500 000	2 500 000	278 701	2 778 701	2
14.08.2020		14.08.2020	-	2 100 000	-	2 100 000	
07.10.2016	17.10.2016	29.12.2016	1 680 000	2 000 000	106 798	2 106 798	
18.08.2003		18.08.2003	-	1 190 000	-	1 190 000	
22.08.1995		22.08.1995	-	530 000	-	530 000	
01.02.1994		01.02.1994	-	2 950 000	-	2 950 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er vesentlig forandret etter ervervelse. Den ble kjøpt som en skall hvor det kun var betong på gulv og bare vegger uten gips, leiligheten var da uten bad og kjøkken.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TORVET grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

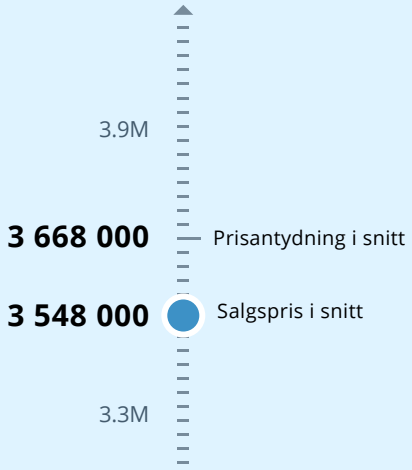


Annonsene har i snitt ligget ute i

151
dager

Leiligheter solgt i TORVET grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

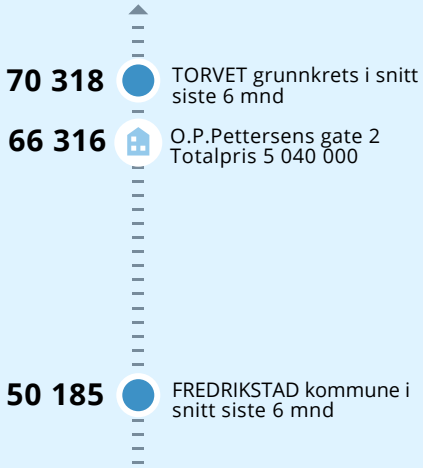


Solgt i snitt i løpet av

140
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



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.