

Ringstadbakken 16 B

& HOLMSKAU
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til Ringstadbakken 16 B

08

Nøkkelinformasjon/Megler

14

Beliggenhet

20

Eiendommen

27

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Ringstadbakken 16 B

Holmskau & Partners v/Caroline presenterer Ringstadbakken 16B, en moderne og lettstelt selveierleilighet med flott beliggenhet og utsikt mot Visterflo. Her får du en bolig som kombinerer praktiske løsninger med lyse og trivelige oppholdsrom, perfekt for deg som ønsker en enklere hverdag uten å gå på kompromiss med komfort eller bokvalitet.

Boligen har alt på én flate og byr på en gjennomtenkt planløsning med romslig stue og kjøkken i åpen løsning. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære, samtidig som beliggenheten gir lite innsyn og en privat følelse. Fra stuen er det utgang til balkong med flott utsikt over nærområdet og Visterflo, et naturlig sted å nyte morgenkaffen eller rolige sommerkvelder.

Videre inneholder boligen to gode soverom, et pent flislagt bad og separat vaskerom/teknisk rom som bidrar til en praktisk og funksjonell hverdag. På bakkeplan finner du også en skjermet uteplass med liten hage og plass til sittegruppe, hvor du kan nyte kveldssolen i rolige omgivelser.

Carport med elbillader og tilhørende romslig bod gir gode oppbevaringsmuligheter og enkel parkering. Beliggenheten kombinerer fredelige og grønne omgivelser med kort vei til både Fredrikstad, Sarpsborg og E6, noe som gjør dette til et attraktivt hjem for både førstegangskjøpere, par, enslige og voksne som ønsker en moderne bolig med minimal vedlikeholdsinnsett.





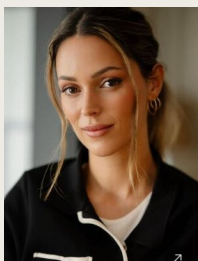
Ringstadbakken 16 B

Prisantydning	3 490 000
Omkostninger	1 000
Fellesutgifter	1 685 pr. mnd.
Bruksareal	83,0 m ²
BRA-I	78,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	24,0 m ²
Soverom	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	3 037 m ²
Byggeår	2021





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler / Daglig
Leder

+47 469 54 272

caroline@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg













Beliggenhet

Boligen ligger i et populært boligområde på Ringstadåsen, Nylende. Her er det stille og fredelig, med flott utsikt og nærhet til naturen. De landlige omgivelsene skaper en behagelig atmosfære, samtidig som det er kort kjørevei til det meste.

Fra stuen og balkongen er det fin utsikt mot Visterflo. Her er det mulig å finne plass til en liten båt, hvor det er flere som nyter fridagene med fiske eller litt lengre turer - Visterflo renner ut i Glomma og videre mot Fredrikstad og Hvalerskjærgården.

Med bil bruker du ca. ti minutter til Sarpsborg, og ca. femten til Fredrikstad. E6 ligger få minutters kjøretur fra boligen, og det tar omtrent 55 minutter til Oslo. Svenskegrensen når du må ca. 25 minutter.

Leiligheten ligger like på nedsiden av Nylende skole, hvor det går elever 1.-7.klasse





Standard

Leiligheten ble oppført i 2021, og har den standarden man forventer av en nyere bolig. Balansert ventilasjon, lyse pene overflater, pen finish og gode materialvalg.

Løsningen er tilpasset de som ønsker seg en praktisk hverdag og en lettstelt bolig, samtidig som man setter pris på litt privatliv. Her har du egen inngang, egen parkeringsplass rett på utsiden, og en liten hageflekk som du kan gjøre så lettstelt du foretrekker.

I tilstandsrapporten er det ikke funnet noen vesentlige avvik. Utførelse og standard er dokumentert, og fremstår fagmessig riktig. Estetisk er det også valgt behagelige og nøytrale farger.

Selger informerer om at det er avdekket at kledningen ikke hadde montert musebånd, og at det har vært tegn til mus i veggene. Sameiet har gjort tiltak i den forbindelse. Det har ikke vært mus inne i boligen.

Innhold

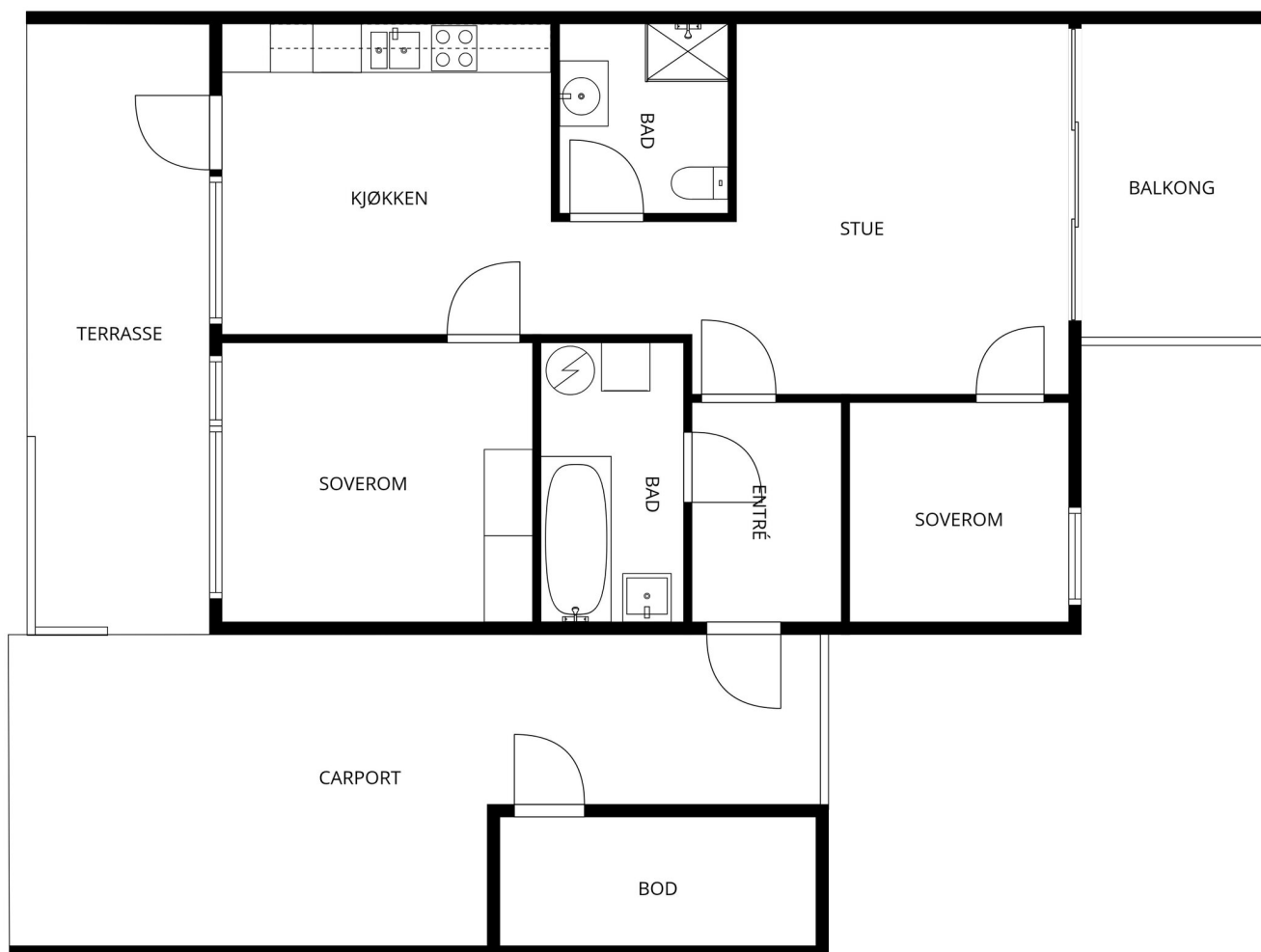
Entré
Bad
Vaskerom
Stue
Kjøkken
2 soverom
Bod

BRA 83,0 m²

BRA-I 78,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 24,0 m²



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 83,0 m²

- BRA-i: 78,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innlasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Leiligheten ble oppført i 2021, og har den standarden man forventer av en nyere bolig. Balansert ventilasjon, lyse pene overflater, pen finish og gode materialvalg.

Løsningen er tilpasset de som ønsker seg en praktisk hverdag og en lettstelt bolig, samtidig som man setter pris på litt privatliv. Her har du egen inngang, egen parkeringsplass rett på utsiden, og en liten hageflekk som du kan gjøre så lettstelt du foretrekker.

I tilstandsrapporten er det ikke funnet noen vesentlige avvik. Utførelse og standard er dokumentert, og fremstår fagmessig riktig. Estetisk er det også valgt behagelige og nøytrale farger.

Selger informerer om at det er avdekket at kledningen ikke hadde montert musebånd, og at det har vært tegn til mus i veggene. Sameiet har gjort tiltak i den forbindelse. Det har ikke vært mus inne i boligen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Utvendig parkering på eiendommen. Ved gateparkering gjelder områdets egne bestemmelser.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i

egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

2026, ufaglært. Noe svarte prikker på en silikonlist. Skjærte den vekk og la ny fuge.

Har det vært skadedyr i leiligheten?

Aldri inne i leiligheten, men har hørt mus i vegger og tak. Sameiet er i dialog med utbygger og skadedyrkontroll, og implementerer løsninger.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter
Selger opplyser om museproblemer i sameiet.

- Det er påvist inntreksveier for gnagere.
- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Byggemåte

Fra stue er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. 7 kvm. Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 3-lags glass. Det er pulttak med sperrekonstruksjon. Taket har papp. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Vinduene er malte og med 3-lags glass. Takrenner og nedløp er av metall. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. 16 kvm.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er isolert stålpiper. Gulvet er utført med parkett og flis. Vegger og himling er kledd med malte plater. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Tomt

Denne tomten er eiet.
3037,00 kvm.

Det er felles tomt for sameiet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger, datert 20.03.2022.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes

i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet, i hovedsak med varmepumpe.

Energikarakter: B

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Boligen har sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Det er plast rør-i-rør-anlegg. Det er balansert ventilasjon. Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Bad:

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjløsning med dusjvegger/hjørne. Vegger er flislagt, og himling har malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er installert balansert ventilasjon.

Vaskerom:

Vaskerommet er innredet med utslagsvask, badekar, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Vegger er utført med flis og malte plater, og himling med malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er installert balansert ventilasjon.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, mikrobølgeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 490 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

87 250,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

3 588 200,- Totalpris inkl. omkostninger og

fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 1 685,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Lønn til ansatte

Styrehonorar

Personalkostnader

Drift og vedlikehold

Drift og vedlikehold utvendig (brannvern)

Revisjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Styreportal

TV / Bredbånd

Forsikringspremie

Andre driftsutgifter

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 20 426,- for 2026.

Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Ringstadåsen 1, Orgnr: 926 498 797

Forretningsfører: Solibo AS

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. 3692516.

Regnskap

Se vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering

Eiendommen følger reguleringsplan 1150 Ringstadåsen 2, med konsentrert småhusbebyggelse som formål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument.

Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjise-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 jf. 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.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette

ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysning og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Erlend Kristinso Framstad.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ringstadbakken 16 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 711, bnr. 93, snr. 20 i Fredrikstad. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 194260061.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 11 200,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 19 700,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00
Boligopplysninger forretningsfører: 5 250,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00

Vederlag er summert til kr. 111 670,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Tilstandsrapport takstmann - kommer utenom 11 900,00

Tinglysning av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 12 745,-. Estimater vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 124 415,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester

som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømlleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Ringstadbakken 16B

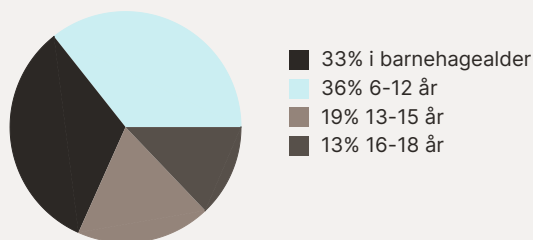
Offentlig transport

🚶 Nylende Linje 600	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Råde stasjon Linje RE20	10 min 🚶 11 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 24 min 🚶

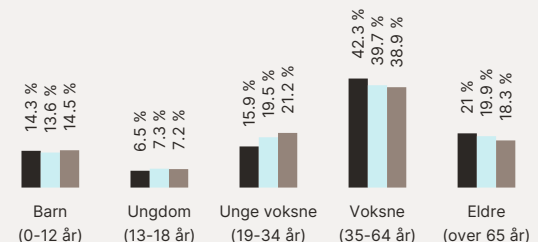
Skoler

Nylende skole (1-7 kl.) 65 elever, 5 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	12 min 🚶 8.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	11 min 🚶 10.4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 🚶 4.8 km
Greåker videregående skole 900 elever	11 min 🚶 7.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Nylende	416	171
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ramsjø gårdsbarnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 🚶 2.8 km
Trollklubben barnehage (0-5 år) 107 barn	8 min 🚶 6.3 km
Veslefrikk Steinerbarnehagen (0-5 år) 33 barn	8 min 🚶 6.6 km

Dagligvare

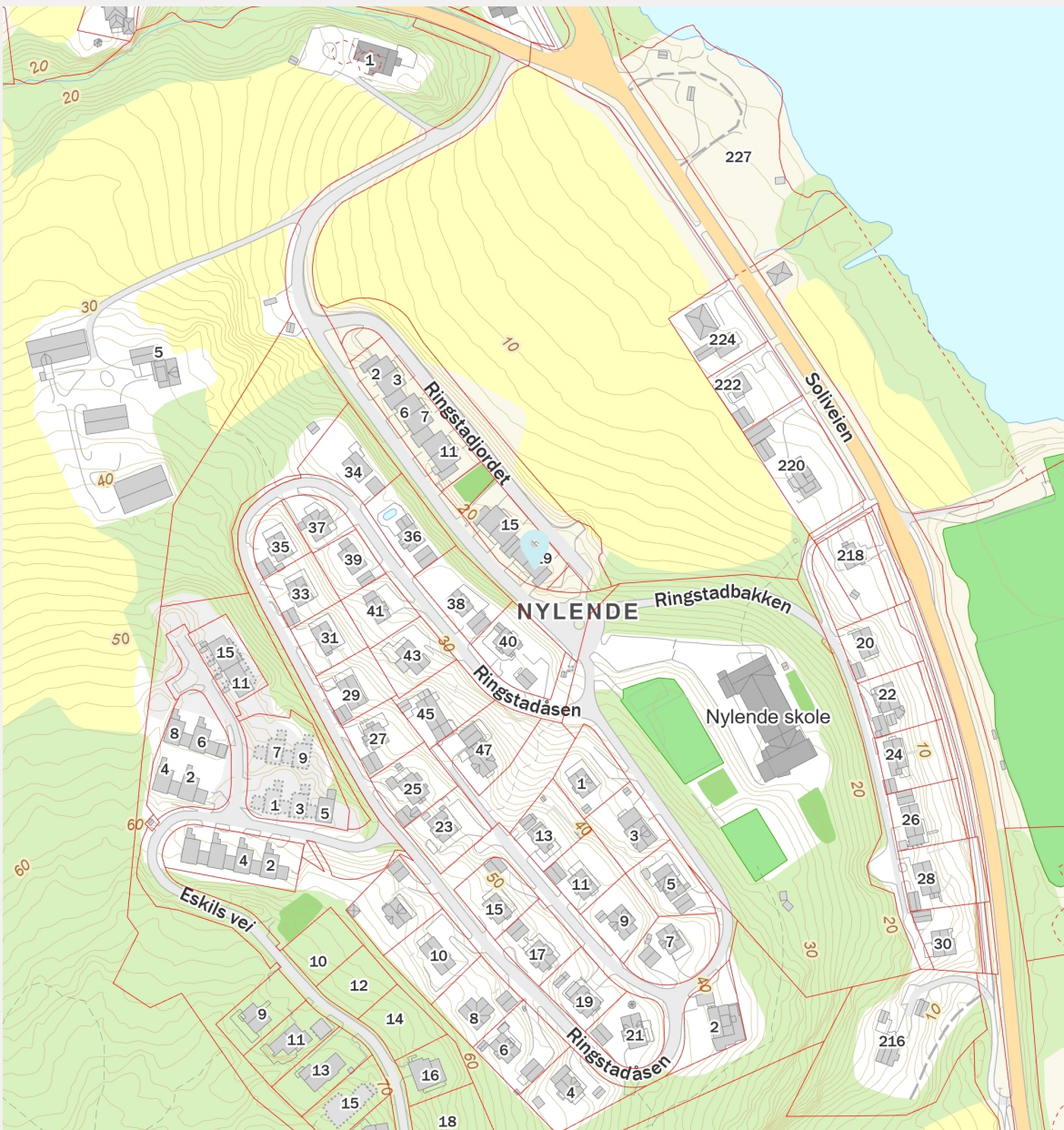
Rema 1000 Rolvsøyveien Post i butikk	8 min 🚶 6.1 km
Kiwi Greåker PostNord	8 min 🚶 6.5 km

Sport

🏃 Nylende skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 min 🚶 0.1 km
🏃 Haugtun folkehøgskole Aktivitetshall, fotball	5 min 🚶 4.8 km
🏃 EVO Greåker	8 min 🚶
🏃 MUDO Gym Fredrikstad	11 min 🚶







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



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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Ringstadbakken 16 B, 1667 ROLVSØY
 FREDRIKSTAD kommune
 # gnr. 711, bnr. 93, snr. 20

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 05.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 13794-2043

Eiendomsverdi ref nr: PN1521

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningsakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med overflater og utstyr fra byggeåret. Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG [Gå til side](#)

Fra stue er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. 7 kvm. Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Det er pulttak med sperrekonstruksjon.

Taket har papp.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vinduene er malte og med 3-lags glass.

Takrenner og nedløp er av metall.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. 16 kvm.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er isolert stålpipeline.

Gulvet er utført med parkett og flis.

Vegger og himling er kledd med malte plater.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjløsning med dusjvegger/hjørne. Vegger er flislagt, og himling har malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er installert balansert ventilasjon.

Vaskerom

Vaskerommet er innredet med utslagsvask, badekar, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. Vegger er utført med flis og malte plater, og himling med malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er installert balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern.

Det er plast rør-i-rør-anlegg.

Det er balansert ventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

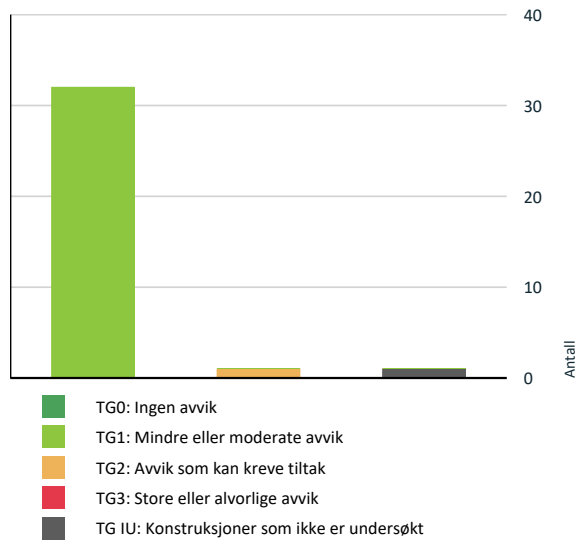
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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


Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har papp og er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2021

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2021

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er pulttak med sperrekonstruksjon.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Årstall: 2021

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 3-lags glass.

Årstall: 2021

Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2021

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. 7 kvm.

Årstall: 2021

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. 16 kvm.

Årstall: 2021



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med parkett og flis.

Årstall: 2021

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med malte plater.

Årstall: 2021

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert ståpipe. Dersom det skal etableres vedovn, er det viktig at gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger følges. Det anbefales at brann- og feiervesenet på forhånd kontrollerer skorstein for å sikre at forutsetninger for trygg og forskriftsmessig bruk er til stede. Det er innkasset 2 pipeløp i himling i denne leiligheten.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

! TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Museproblemer i sameiet opplyser selger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2021

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Årstall: 2021

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Type vannrett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2021

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2021



1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Årstall: 2021

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2021

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2021

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

🕒 TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980.

Årstall: 2021

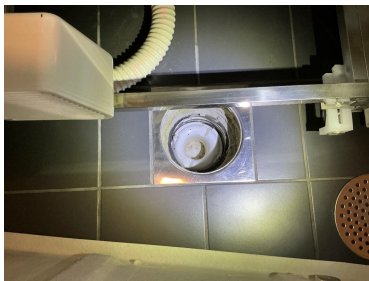
1. ETASJE > VASKEROM

🕒 TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har 2 plastsluk.

Årstall: 2021



1. ETASJE > VASKEROM

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har utslagsvask, badekar, Vvb og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

1. ETASJE > VASKEROM

🕒 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2021

1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microølgeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2021

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast rør-i-rør-anlegg.

Årstall: 2021

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2021

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2021



Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2021

TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021



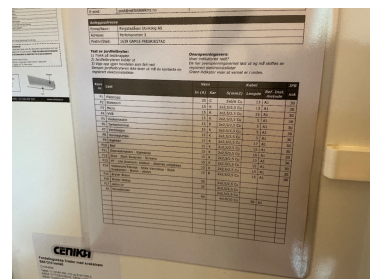
Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringskapp med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Kursfortegnelse er oversiktlig merket, og det fremgår at anlegget er oppgradert med flere dedikerte kurser til blant annet kjøkken, bad, varmepumpe og tekniske installasjoner. Det foreligger dokumentasjon i skapet.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/78 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er taksmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	20 220
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	20 500
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 500
Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

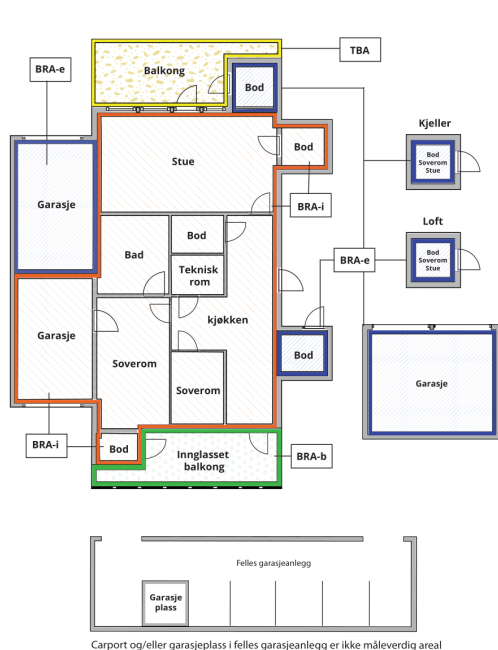
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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).

Arealet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78	5		83	24
SUM	78	5			24
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Erlend Kristinson Framstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	711	93		20	3037 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ringstadbakken 16 B

Hjemmelshaver

Framstad Erlend Kristinson

Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Ringstadåsen 1	77 / 1540	Solibo AS	926498797

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet felles tomt på ca. 1 755 m².

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Ringstadbakken 16 B, 1667 ROLVSØY

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ringstadbakken 16 B	Ringstadbakken 16 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021.

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.

Hele perioden.

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

Informasjon om selger

Selger

Framstad, Erlend Kristinson

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Noe svarte prikker på en silikonlist. Skjærte den vekk og la ny fuge.

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

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?



Aldri inne i leiligheten, men har hørt mus i vegger og tak. Sameiet er i dialog med utbygger og skadedyrkontroll, og implementerer løsninger.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sameiet har hatt mus i vegger og tak, men aldri inne i leilighetene. Sameiet er i dialog med utbygger og skadedyrkontroll, og implementerer løsninger.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Ringstadåsen 1
9. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

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

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

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

**DET AVHOLDES BEBOERMØTE SÅ SNART ÅRSMØTET ER AVSLUTTET.
DET BLIR ENKEL SERVERING MED KAFFE OG NOE Å BITE I**



Til eiere i Sameiet Ringstadåsen 1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 09.04.2026
Tidspunkt: 17:00
Sted: Nylende Grendehus, Ringstadbakken 1, Rolvsøy

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- 5.1. Valg av styreleder for 2 år
- 5.2. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 5.3. Valg av 2 varamedlem for 1 år

6. INGEN INNKOMNE FORSLAG



2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	John Inge Kristiansen	frem til 10. okt. 2025		
Styreleder	Arnfinn Grøtvedt	fra 10. okt 2025	På valg:	2026
Styremedlem	Stig Tønnesen		På valg:	2026
Styremedlem	Grete Åsheim		På valg:	2026
Varamedlem	Rune Halvorsen		På valg:	2026
Varamedlem	Torny May Furuli		På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/ringstadasen1>

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS (Tidligere Fram Forvaltning)

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringselskap: IF Skadeforsikring
Polisenummer: 3692516

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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



Årsrapport 2025 for styret i Sameie Ringstadåsen 1.

1. Stort sett alt av utvendig maling er nå ferdig, det gjenstår noen carporter o.l. Dette bør gjøres ferdig til våren.
2. Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte i høst etter at daværende styreleder valgte å gå av, ny styreleder ble valgt.
3. Uteområdene blir vedlikeholdt og fremstår bedre for hvert år.
4. Det er inngått avtale med filterleverandør om levering av filter til alle leilighetene to ganger per år. Utgiftene til dette inngår i husleie.
5. Utvidet søppelsortering fra kommunen gir oss utfordringer. Dette tas opp på årsmøte igjen som egen sak. Det er en del forbedringspotensialer her.
6. Tormod Åsheim og John Inge Kristiansen har også i år stått for plenklipping og lignende på uteområder gjennom sesongen. Tormod har også ivaretatt bretteing av papp, feilkastet søppel og renhold av containere.
7. Styreleder har hatt en del henvendelser og spørsmål gjennom hele året som er blitt besvart og fulgt opp. Beboerne har også fått informasjon per e-post gjennom året.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Sameiet Ringstadåsen 1

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	263 160	277 200	263 500	259 500
Innkrevning TV / Bredbånd	1	141 000	126 960	141 000	145 000
Sum inntekter		404 160	404 160	404 500	404 500
Driftskostnader					
Lønn til ansatte	2	41 400	37 800	0	0
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Personalkostnader	2	15 412	14 317	2 900	2 900
Drift og vedlikehold	3	46 275	29 390	80 000	50 000
Drift og vedlikehold utvendig (brannvern)		0	18 489	0	0
Revisjonshonorar		6 296	5 968	6 300	6 600
Forretningsførerhonorar		47 529	45 922	47 500	50 000
Styreportal		5 191	6 143	6 000	0
TV / Bredbånd		136 560	134 760	141 000	145 000
Forsikringspremie		57 716	52 649	58 300	64 000
Andre driftsutgifter	4	25 099	21 276	50 000	20 000
Sum driftskostnader		401 479	386 713	412 000	358 500
Driftsresultat		2 681	17 447	-7 500	46 000
Finansinntekter		13 938	14 086	10 000	10 000
Resultat av finansposter		13 938	14 086	10 000	10 000
Årsresultat		16 619	31 532	2 500	56 000
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	5	16 619	31 532		



Sameiet Ringstadåsen 1 Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Forskuddsbetalte kostnader		63 148	66 892
Restanser felleskostnader		1 684	0
Sum fordringer		64 832	66 892
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		400 755	380 898
Bankinnskudd Skattetrekk		220	159
Sum bankinnskudd og kontanter		400 976	381 057
Sum eiendeler		465 808	447 949
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	5	349 121	332 503
Sum opptjent egenkapital		349 121	332 503
Sum egenkapital		349 121	332 503
<u>Gjeld</u>			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Avsetning til vedlikehold	5	96 199	96 199
Sum langsiktig gjeld		96 199	96 199
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 489	8 420
Leverandørgjeld		5 244	4 660
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		6 755	6 168
Sum kortsiktig gjeld		20 488	19 248
Sum egenkapital og gjeld		465 808	447 949

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 01.03.26.



Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse m.v.

Lønnskostnader	2025	2024
Lønn inkl. Feriepenger	47 320	43 205
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	9 492	8 912
Sum	76 812	72 117

Lønnsbetalingen gjelder malerarbeid.
Styrehonorar er til styrets medlemmer.

Note nr. 3 - Drift og vedlikehold	2025
Leie av lift	12 088
Filtersett	6 539
Maling, oljegrunding, husvask, pensler	9 648
Dugnad - Malt egen bolig	18 000
Sum drift og vedlikehold	46 275

Note nr. 4 - Andre Driftsutgifter	2025
Leie av lokale	2 200
Alkylbensin 4 takter	687
Bistand XO Årsmøte	7 563
Brukerrettigheter Finago, OCR - Gebyr, mm.	14 649
Sum andre driftsutgifter	25 099

Note nr. 5 - Disponible midler/egenkapital	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01.	428 701	397 169
Endringer:		
Årets resultat	16 619	31 532
Disponible midler pr. 31.12.	445 320	428 701
Øremerket til fremtidig vedlikehold	96 199	96 199
Annen egenkapital 01.01.	332 502	300 970
Årets resultat	16 619	31 532
Sum egenkapital pr. 31.12.	349 121	332 502

Sameiet består av 20 seksjoner



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligsektorens verdier

Sameiet Ringstadåsen 1

Org.nr. 926 498 797



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952.011.677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Ringstadåsen 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ringstadåsen 1 som viser et overskudd på kr 16 619. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 9B · 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13.83.33

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

Verifisert av
SIGNICAT
05.03.2026



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 5. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til årsmøtet i 2026. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 20.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

Valget tas direkte på årsmøtet

5.1 Valg av styreleder

_____ stiller til valg som styreleder for _____ år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

_____ stiller til valg som styremedlem for _____ år

_____ stiller til valg som styremedlem for _____ år

5.3 Valg av 2 varamedlem

_____ stiller til valg som varamedlem for **1** år

_____ stiller til valg som varamedlem for **1** år

6 INGEN INNKOMNE FORSLAG



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET RINGSTADÅSEN 1

Møtedato: torsdag, 9. april 2026
Møtetidspunkt: Klokken 17:00
Møtested: Nylende Grendehus, Ringstadbakken 1, Rolvsøy

Møtet ble åpnet av Styreleder **Arnfinn Grøtvedt**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Grete Åsheim** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Patrick Larsen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere

2 fullmakter

Totalt 10 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 20.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Som styreleder for 2 år, ble **Arnfinn Grøtvedt** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 1 år, ble **Stig Tønnesen** foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble **Grete Åsheim** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Rune Halvorsen** foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble **Torny May Furuli** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Arnfinn Grøtvedt	På valg: 2028
Styremedlem:	Stig Tønnesen	På valg: 2027
Styremedlem:	Grete Åsheim	På valg: 2028
Varamedlem:	Rune Halvorsen	På valg: 2027
Varamedlem:	Torny May Furuli	På valg: 2027

Møtet ble hevet kl. 17:24

Protokollen signeres av:

Møteleder:

Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollfører:

Grete Åsheim /s/

Protokollvitne:

Patrick Larsen /s/

Grunnkart



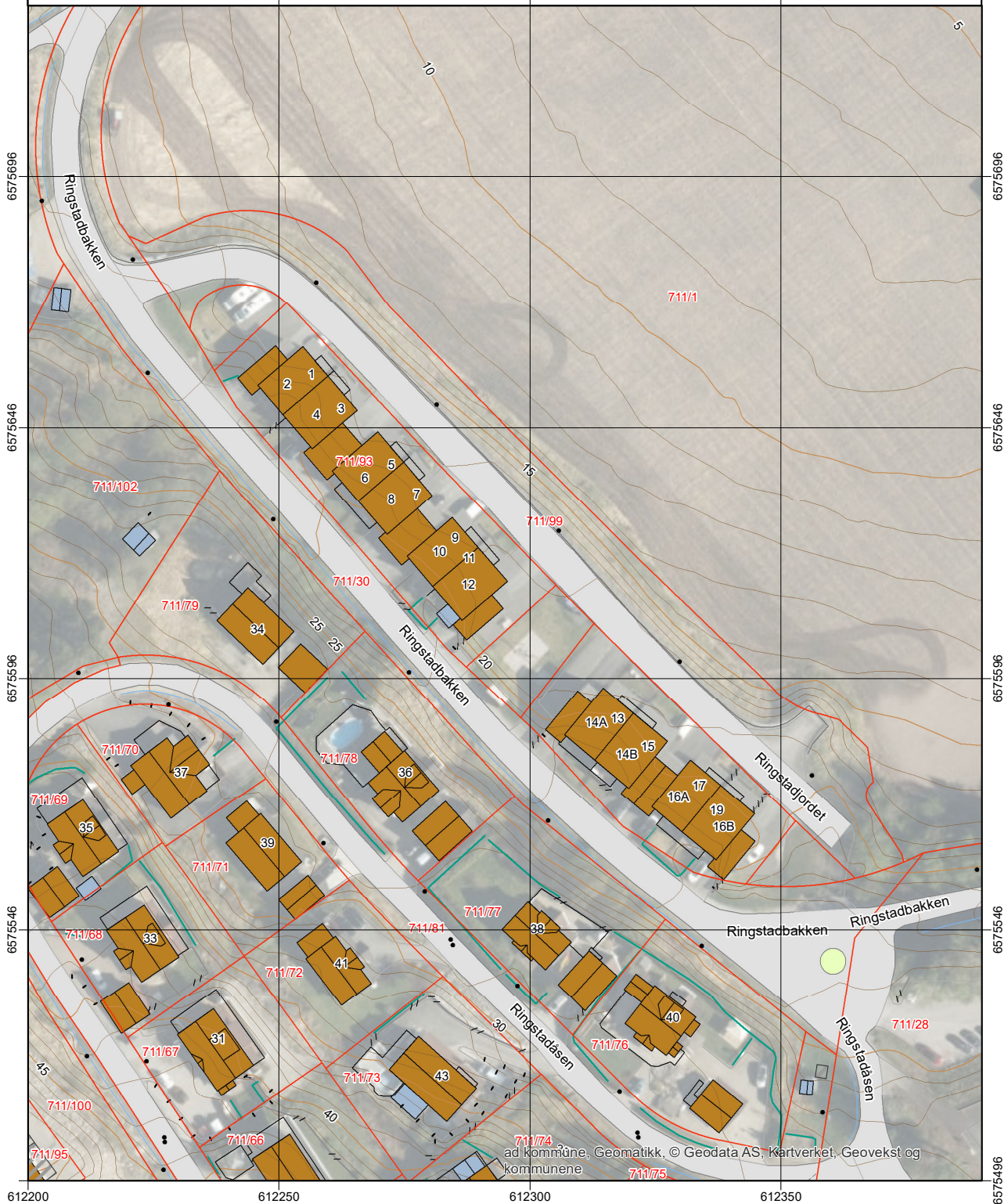
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ringstadbakken 16B, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/93/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-01



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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ringstadbakken 16B, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/93/0/20

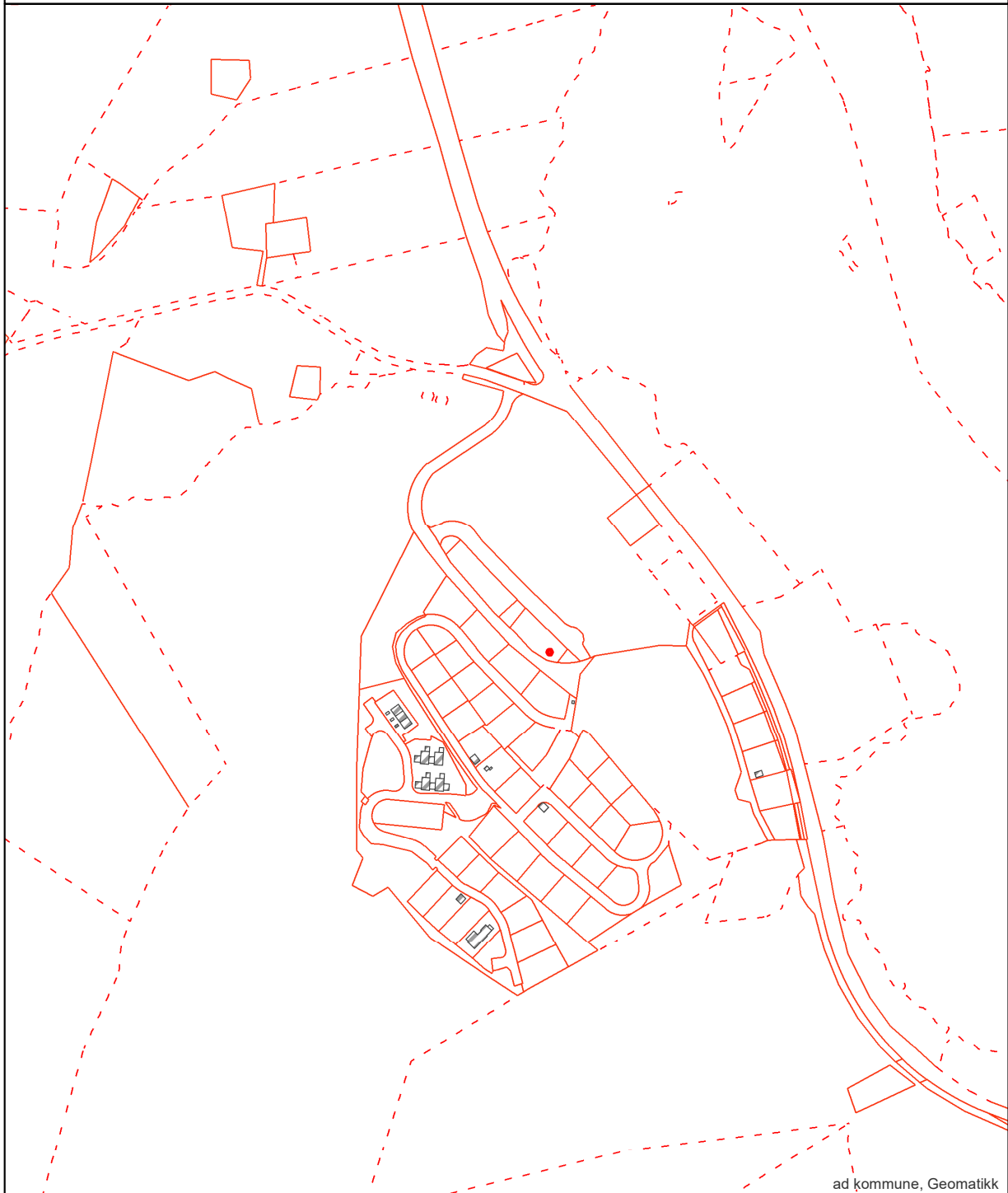
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-06-01



Planident:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ringstadbakken 16B, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/93/0/20

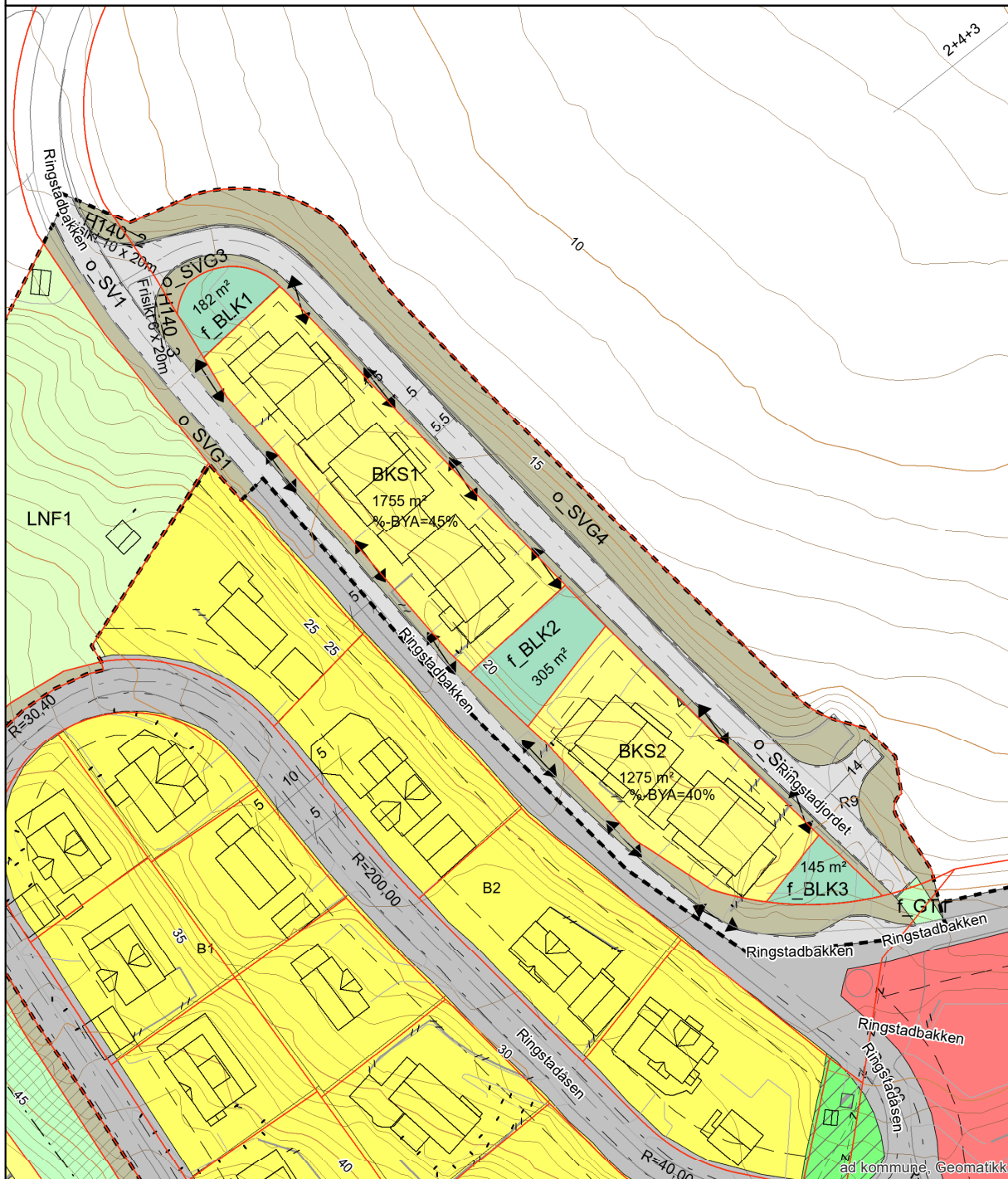
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-01



Planident: 1150
Ikrafttredelsesdato: 17.10.2019
Plannavn: Ringstadåsen 2

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

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





**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kurrering med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning 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	31.01.04.2019	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: Eurot99, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Gjevevik P&B
Digital plan er utført 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
CP	Forretninger
CP	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
RA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
H	Havn
P	Parkering
RA	Kombinererte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

CS	Slaggen struktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park
	Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

	Forsvaret
--	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL (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

HENSYNSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

H310	Hensynssone ras- og skredfare
H320	Hensynssone fiomfare
H330	Hensynssone høyspenningsanlegg
H340	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

H410	Krav vedrørende infrastruktur
------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H510	Hensynssone landbruk
H520	Hensynssone friluftsliv
H530	Hensynssone landskap
H540	Hensynssone naturmiljø
H550	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

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

e) Gjennomføringssoner

H810	Krav om felles planlegging
------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde (på land)
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaveronsone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og massouttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige tørrenginggrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/-reys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Handlingsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Skipsled	Taubane
Sti	Almennyttig Kirke	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtgrense	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	Offentlig småbåhavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Almennyttig administrative bygg	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER	Annet trafikkområde (på land)	FELLESOMRÅDER
Grense for bevaring	Hotell med tilhørende anlegg	FRIOMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Bevertning	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Turveg	Felles gangareal
Grenser, bygg, fjernes	Garasjeanlegg	Skileype	Felles parkeringsplass
Byggelinje/-grense	Bensinstasjon	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	Annet byggeområde	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdplass
Støyskjerm	Område for jord- og skogbruk	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Område for jordbruk(*)	Annet friområde	Felles grentareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Område reindrift	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrens	Område for gartneri	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrens	Annet landbruksområde	Småbåhavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Kjøreveg	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonlinjer, jernbane	Gate med fortau	Friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrænse	Annen veggrunn	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Forretning/Kontor
Måte grenser	Gang-/sykkelvei	Golfbane	Forretning/Kontor/Industri
Måte grenser	Sykkelvei	Grav- og urnelund	Forretning/Industri
Ikke-måte grenser	Gangvei	Privat småbåtanlegg (land)	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Kjerbar gang-/sykkelvei(*)	Privat småbåtanlegg (sjø)	Forretning/Offentlig
Kommune grenser	Fortau(*)	Område for anlegg i grunnen	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Gatetun	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Kontor/Offentlig
Fareområde	Torg	Drikkevannsmagasin	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde	Torg	Vann- og avlepsanlegg	Offentlig/Almennyttig
Bevaringsområde	Forts..	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Vegserviceanlegg (Bevertning/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Anlegg for telekommunikasjon	Annet kombinert formål
Rekkefølgeområde		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER			Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg			Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse			Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse			
Blokkbebyggelse			
Garasjer i boligområder			
Område for forretning			
Område for kontor			
Forts..			

Oversiktskart



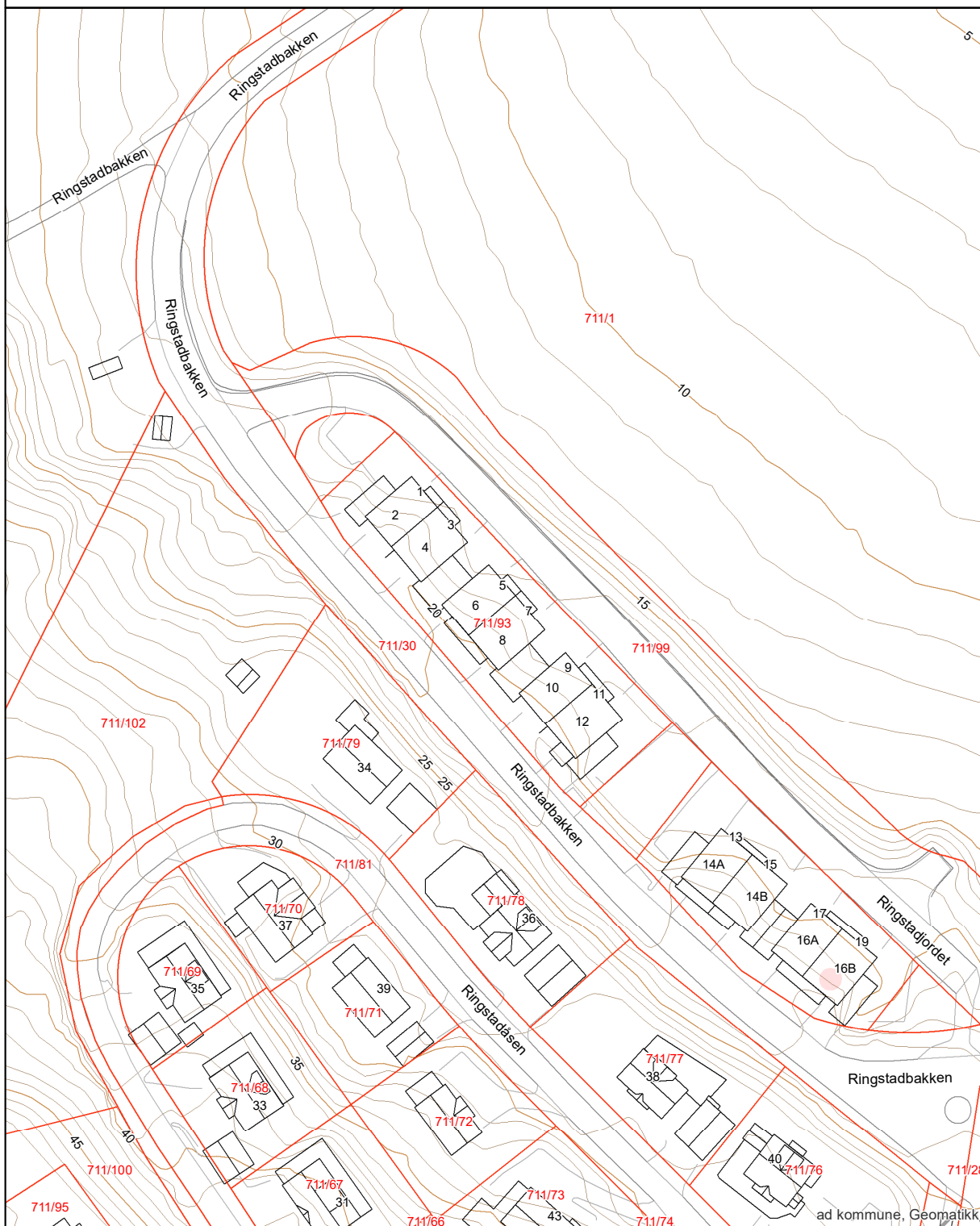
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ringstadbakken 16B, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/93/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-01



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ringstadbakken 16B, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/93/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-01



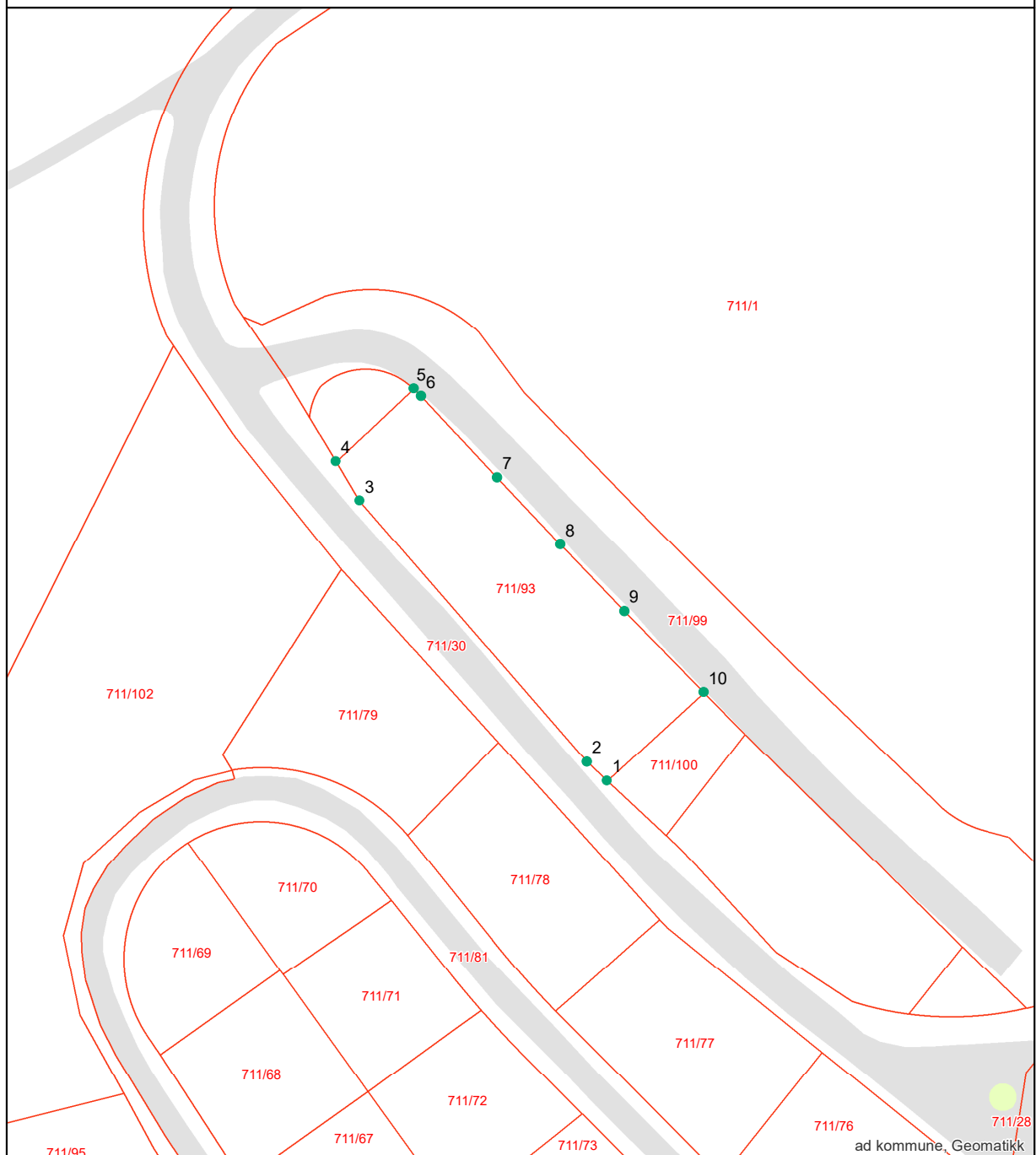
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 1.6.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1755.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6575598.17463	612286.925913	Ikke spesifisert	5.13	Umerket		Beregnet	10	0
2	6575601.67974	612283.177087	Ikke spesifisert	63.97	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6575649.90445	612241.207234	Ikke spesifisert	8.52	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6575657.19429	612236.805456	Ikke spesifisert	19.64	Umerket		Beregnet	10	0
5	6575670.6212	612251.128113	Ikke spesifisert	1.93	Umerket		Beregnet	10	20.008
6	6575669.29202	612252.523615	Ikke spesifisert	20.63	Umerket		Beregnet	10	0
7	6575654.21514	612266.599824	Ikke spesifisert	17.06	Umerket		Beregnet	10	0
8	6575641.81282	612278.287706	Ikke spesifisert	17.05	Umerket		Beregnet	10	0
9	6575629.50002	612290.077896	Ikke spesifisert	21.01	Umerket		Beregnet	10	0
10	6575614.46627	612304.743222	Ikke spesifisert	24.15	Umerket		Beregnet	10	0

side: 1

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ringstadbakken 16B, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 711/93/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-01



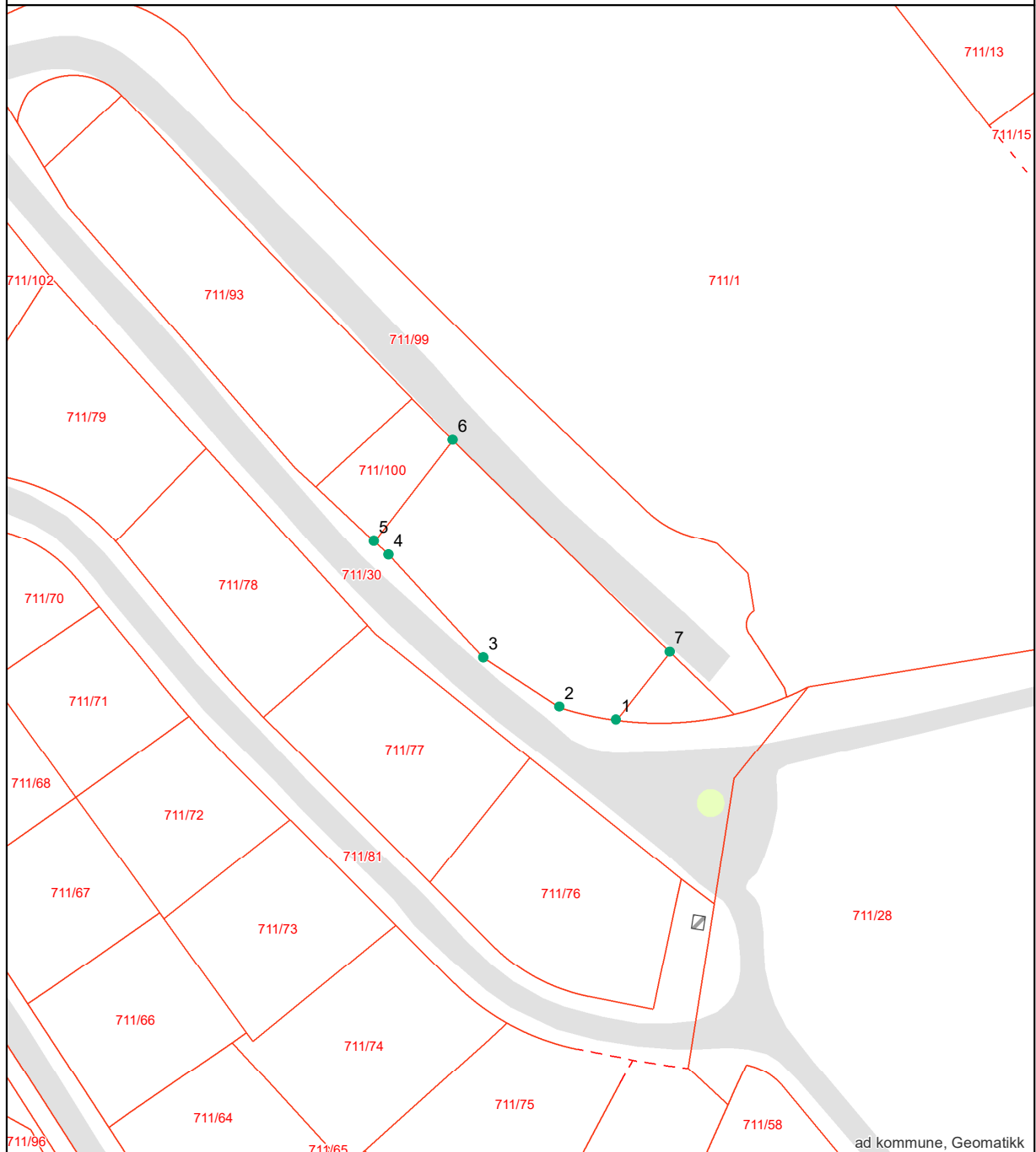
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 1.6.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknaad:	Koordinatsystem:
1281.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6575555.03478	612342.52674	Jord	10.8	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	60.04
2	6575557.39641	612332.006677	Annen terrengdetalj	16.75	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6575566.53699	612317.984026	Annen terrengdetalj	25.91	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6575585.58392	612300.417175	Ikke spesifisert	3.62	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6575588.05408	612297.765407	Jord	23.75	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6575606.80174	612312.33008	Ikke spesifisert	56.12	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6575567.53676	612352.386747	Annen terrengdetalj	15.93	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-711/93/0/20

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	11.11.2020	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ERLEND KRISTINSON FRAMSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
FE - Feilretting	29.10.2020	29.10.2020		
SE - Seksjonering	18.09.2020	27.10.2020	Saksnr.20/49761	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300800827	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

Bygning 300800827: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	330.8
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	330.8
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	20.04.2020	20.04.2020
MB - Midlertidig brukstillatelse	08.06.2021	09.06.2021
FA - Ferdigattest	21.03.2022	21.03.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.4	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	2	166.1	0.0	166.1	39.1
H01	2	164.7	0.0	164.7	45.6

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ringstadbakken	16B		1667 ROLVSØY

Detaljreguleringsplan for Ringstadåsen II

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 17.10.2019, sak 129/19.

Datert: 09.11.18

Revidert: 22.07.2019

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (Rp 1111)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (Rp 1112)

Energianlegg (Rp 1510)

Lekeplass (Rp1610)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei (Rp 2010)

Annen veigrunn – grøntareal (Rp 2019)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde (Rp 3020)

Turvei (Rp 3031)

§ 12-5. Nr. 5 – Landbruks, natur og friluftsmål

Landbruks-, natur- og friluftsmål (Rp 5100)

§ 12-6. - Hensynssone

Frisikt (H140)

Hensyn friluftsliv (H530)

Hensynssone bevaring av naturmiljø (H560)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 12-7. – Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1-2, sikring av kulturminner og kulturmiljøer.

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet – id 229055 -innenfor bestemmelsesområde #1, jf. kulturminnelovens § 4. Før tiltak innenfor planområdet igangsettes skal arealene innenfor hensynssone H570, «bevaring kulturmiljø», avgrenses og merkes med oransje gjerde eller tilsvarende. Rekkefølgebestemmelsen omfatter ikke tiltak i tilknytning til BKS1-2, BLK 1-3 og SV2.
- b) Hovedatkomst og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.
- c) Boligene skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass (BLK1-6) før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet.
- d) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på lekeplassene (BLK1-6) som er årstidsavhengig, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk. Det tillates ikke skadelige fremmede arter ved planting og gjenplantning av uteoppholdsarealer og lekearealer.
- e) Det skal opparbeides friskt tilsvarende 6 x 60 meter i krysset mellom Ringstadbakken og fv 358 (Elindveien) før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av nye boliger innenfor planområdet.
- f) Frisiktsoner vist i plankartet skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av nye boliger innenfor planområdet.
- g) Ved omdisponering av dyrket mark, skal matjord sikres og fraktes til område der det er behov for jordforbedring.
- h) Turstien GT1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for BKS1-2. Turstiene GT2-3 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for BKS 3-6 og BFS 1-4.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

4.2 Vann- og overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Takvann og overflatevann skal i størst mulig grad fordrøyes og infiltreres på egen grunn. Ved søknad kan overvann ledes bort i eget avløp. Overvann må ikke tilføres kommunens ledningsnett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.
- b) Det tillates etablert trykkøkningsstasjon innenfor planområdet. Denne må ikke komme i konflikt med hensynssone for bevaring av kulturminner, H570.

4.3 Støy, (jf. pbl § 12-7, nr. 3)

- a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal gjelde for planen.
- b) Støybelastning i gjennomføringsfasen (bygge- og anleggsperioden) skal ikke overskride grenseverdiene slik de fremgår av kap. 4 i T-1442/2016.

4.4 Terrengebearbeiding (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Det tillates ingen terrengarbeider innenfor H730 og H570.
- b) Det tillates oppsatt støttemurer utenfor byggegrensene i forbindelse med opparbeidelse av vei- og tomteområder. Forstøtningsmur skal utføres i tørrstabet natursten eller betongsten. Det tillates mur i støpt betong der forholdene krever det. Mursettingen innenfor hvert delområde skal gis et enhetlig preg.
- c) Det tillates utført nødvendige terrengarbeider som skjæringer og fyllinger i forbindelse med veianlegget innenfor byggeområdene.

4.5 Byggegrenser, (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Det tillates oppført underordnede bygningselementer som f. eks. levegger, boder og trykkøkningsstasjon utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1 meter fra formåls grensen mot annen veigrunn - grøntareal (SVG1-8).
- b) Garasjer og carporter kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense og inntil 1 m fra formåls grense mot annen veigrunn - grøntareal (SVG1-8) dersom innkjøring er parallelt med veien. Garasjeport skal ligge minimum 5 m fra formåls grense mot vei, dersom innkjøring/port ikke ligger parallelt med vei.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Utomhusplan (jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert av delfeltene BKS1-6 eller hver enkelt tomt innenfor BFS1-4 vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal minimum vise:

- a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer, lekearealer og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Kjøre- og gangarealer, eventuelle gjesteparkeringer samt parkering for sykkel dersom disse ikke legges til carport.
- d) Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i henhold til renovasjonsteknisk plan for Ringstadåsen.
- e) Plassering av eventuell trykkøkningsstasjon

5.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 4 og 7)

- a) For bebyggelsen skal det innenfor byggeformålet avsettes minimum:
 1. 2 p-plasser pr. boenhet over 80 m² bruksareal.
 2. 1 p-plasser pr. boenhet med bruksareal under 80 m².

- b) Carport/garasje skal forberedes for tilkoplingsmulighet for lading av ladbare kjøretøy.
- c) Det skal anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Sykkelparkeringen skal opparbeides i nærheten av inngangspartiet, være under tak og gi mulighet for å låse fast syklene. Sykkelparkering kan legges til carport eller sportsbod dersom bodens areal økes med 1 m² pr. sykkel, ut over arealkravet som framkommer i teknisk forskrift.

5.3 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) For BKS1-6 skal det opparbeides minst 80 m² tilfredsstillende felles eller privat uteareal for opphold og lek pr. boenhet (MUA). Balkonger, terrasser og felles lekearealer (BLK) inngår som uteoppholdsareal.
- b) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

5.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1–6), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor feltene BKS1-6 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med carport/garasje og tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Maksimal høyde på møne/høyeste gesims er 7,5 m, og laveste gesims 6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke byggehøyde som overstiger 66 m o.h.
- b) Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at tomtas terrengfall utnyttes på en naturlig måte.
- c) Det tillates etablert carporter og gjesteparkeringer innenfor formålet.
- d) Bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farge framstå med et helhetlig preg.
- e) Bebyggelsen skal fargesettes på en måte som ikke virker kontrasterende på fjernvirkningen.

5.5 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1–4), pbl § 12-7. nr. 1

- a) Innenfor feltene BFS1-4 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med carport/garasje og tilhørende anlegg.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad for tomt T1, 2, 3, 4 og 11 er 30% BYA. Maksimal utnyttelsesgrad for tomt T5, 6, 7, 8, 9 og 10 er 25 %BYA.
- c) Bebyggelsens plassering på tomten godkjennes av kommunen. Bebyggelsen skal plasseres så lavt som mulig i terrenget. Bygninger skal tilpasses til terreng, ikke omvendt. Det tillates boliger med saltak, pulttak eller flatt tak. Maksimal tillatt gesimshøyde er 6 meter og maks tillatt mønehøyde er 8,5 meter for feltene BFS1-4 målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For pulttak tillates maks gesimshøyde 7,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 6,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- d) Garasje/carport og utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til, materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 3 m og maks tillatt mønehøyde er 5 m målt fra overkant gulv ved garasjeport. Maks. BYA for garasje/carport er 50 m² pr. tomt. Garasje som er under 50 m² BYA kan plasseres inntil 1m fra nabogrense. Garasje skal være inntegnet på

situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke omsøkes samtidig. Avkjørsel, frisikt og manøvreringsareal skal fremgå av situasjonskartet.

- e) Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at tomtas terrengfall utnyttes på en naturlig måte. Bygninger innenfor tomt T4, T5, T6 og T7 skal trappes eller bygges med underetasje der terrenget faller mer enn 1,5 meter over boligkroppens lengde.
- f) Det tillates bi-leilighet på inntil 50 m².
- g) Bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farge framstå med et helhetlig preg.
- h) Bebyggelsen skal fargesettes på en måte som ikke virker kontrasterende på fjernvirkningen.

5.6 Lekeplass (BLK1-6) pbl § 12-7. nr. 4 og 14

- a) Lekeplassene BLK1-6 skal møbleres med f. eks. sandkasse, huskestativ og sittebenker, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Lekeplassene BLK1-6 er felles for beboere innenfor planområdet, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- c) Det tillates opparbeidet grillplass i tilknytning til lekeplassene.
- d) Det skal opparbeides sikring i form av gjerde, tett hekk el. l. mellom lekeplass og veiformål.

5.7 Energianlegg (BE) pbl § 12-7. nr. 1

Område BE er avsatt til trafo og skal være tilgjengelige fra offentlig kjørevei. Bygninger gis en tiltalende utforming.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

6.1 Vei (SV1-4)

Kjøreveiene SV1-4 er offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6.2 Annen veigrunn - grøntareal (SVG1-8)

Sidearealene SVG1-8 skal benyttes til snøopplag og nødvendige veianlegg som f. eks. skjæringer og fyllinger, belysning og annen infrastruktur. Ved behov kan skjæringer og fyllinger videreføres inn i byggeområdene. Området bør tilsåes med gress der dette er naturlig. Adkomst til boligene og renovasjonsanlegg vil skje over arealet SVG. Arealene SVG skal være offentlige, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

7.1 Turvei (GT1-3) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

- a) Det skal opparbeides stiadkomst mot skolen og marka. Stiene skal opparbeides med duk og grus der det er behov for dette, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) GT1-3 er felles for beboerne innenfor planområdet, jf. Pbl § 12-7 nr.4.

7.2 Naturområde (GN1-4) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

- a) Områdene GN1-4 skal opprettholdes som naturområder der eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal bevares. Skjøtsel i tråd med formålet tillates, jf. pbl § 12-7. nr. 9.

8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

8.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF1-2)

Innenfor feltene LNF1-2 tillattes ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruket. Det gis unntak for framføring av teknisk infrastruktur til bebyggelsen innenfor planområdet. Slik infrastruktur skal legges under bakken, og på en måte som ikke forstyrrer landbruksdriften.

9 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

9.1 Frisikt H140

Innenfor frisiktzone H140_1-3 tillates ikke sikthinder mer enn 0,5 m over kjørebanelivået på tilstøtende veger med unntak av enkeltelement som trær, stolper og lignende med diameter mindre enn 15 cm, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

9.2 Hensyn friluftsliv (H530)

Området innenfor hensynssone for friluftsliv (H530) skal holdes åpent for allmennheten. Skjødsel i tråd med formålet tillates.

9.3 Hensynssone bevaring av naturmiljø H560

Innenfor hensynssone H560 tillates skjødsel i tråd med formålene. Ved skjødsel kan bartrær og bjørk fjernes. Osp, rogn og svartor skal beholdes og bakkevegetasjon skal ivaretas.

9.4 Hensynssone for sikringssone for automatisk fredete kulturminner H570

H570_1 omfatter bufferareal for fredete kulturminner innenfor hensynssoner H730_1 og H730_2. Innenfor området tillates ikke tiltak og bruk som kan virke skjemmende på kulturminnene, herunder lagring av materialer, påføring av masser, faste installasjoner, lekeapparater e.l.

9.5 Hensynssone automatisk fredete kulturminner H730

- a) Avsatte hensynssoner H730_1 og H730_2 omfatter automatisk fredete kulturminner – id 229053 og 229163 - bestående av gravrøys og en steinalderboplass med tilhørende sikringssone, jf. kulturminnelovens § 4. Innenfor hensynssonene er det ikke tillatt med inngrep eller sette i gang med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.
- b) Påkrevd hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor hensynssonene skal avklares med Fylkeskonservatoren.

10 BESTEMMELSESONRÅDE (pbl § 12-7, 2. nr. 6)

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av den berørte automatisk fredete steinalderlokaliteten id 229055, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av den automatisk fredete kokegropen id 238557, som er markert som bestemmelsesområde #2 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføre slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse 2020/3826-19-86640/2022-ELFTRO	Klassering 711/94	Dato 20.03.2022
------------------------	--	-----------------------------	---------------------------

Ferdigattest

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
165/22

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 7. mars 2022 (jf. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Ringstadjordet 13-19 og Ringstadbakken 14 A-16 B
Gnr.: 711 Bnr.: 94

Arbeidets art: Oppføring av to firemannsboliger

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

Iselin Trømborg-Frogner
juridisk rådgiver

Virksomhet Regulering og byggesak

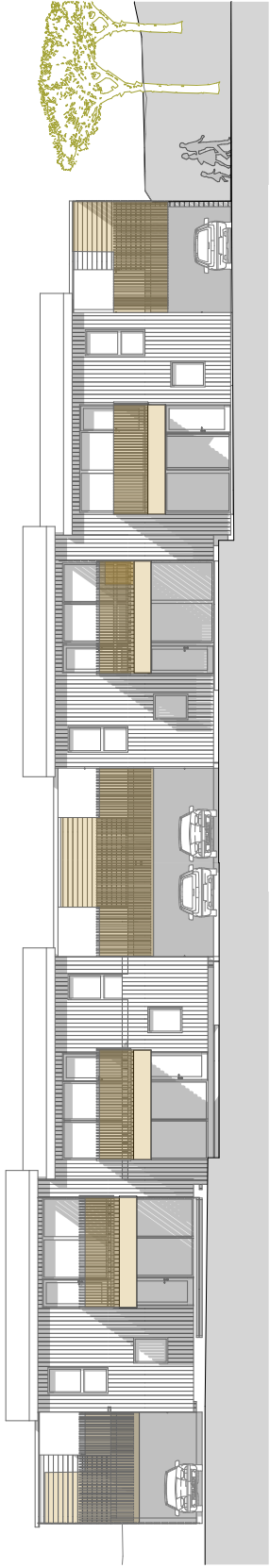
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 55 69 Bankkonto: 5122 05 77000

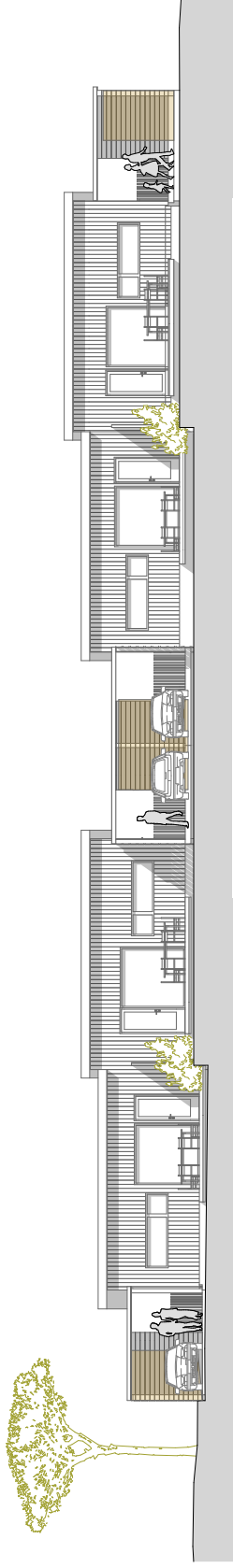
Klagemulighet

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

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



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRØST



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

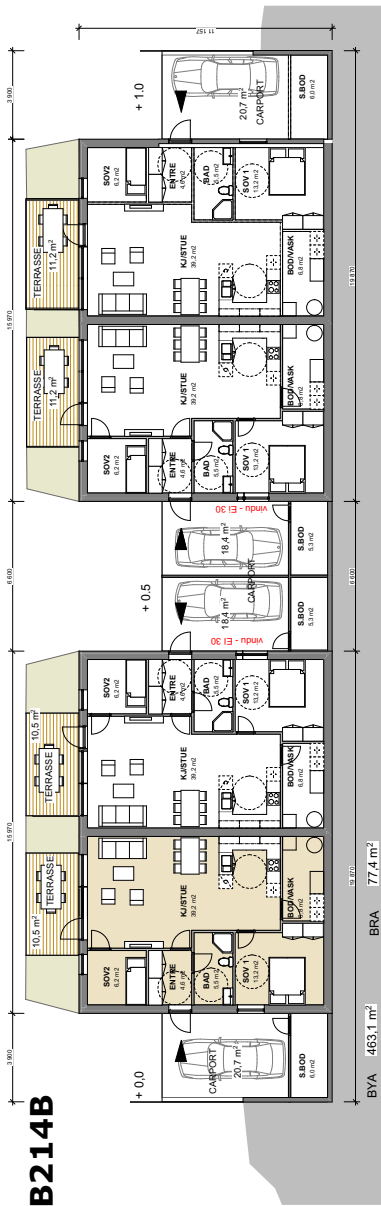
SØKNAD OM RAMMETILLÆTSELSE
18141 - RINGSTADÅSEN - TOMT 13-20
EIKELUNDEN EIENDOM AS

E-04 FASADER

Dato: 12.09.2019
Mål: 1:150, 1:200
Tegn.:MG
Kontr.:PS

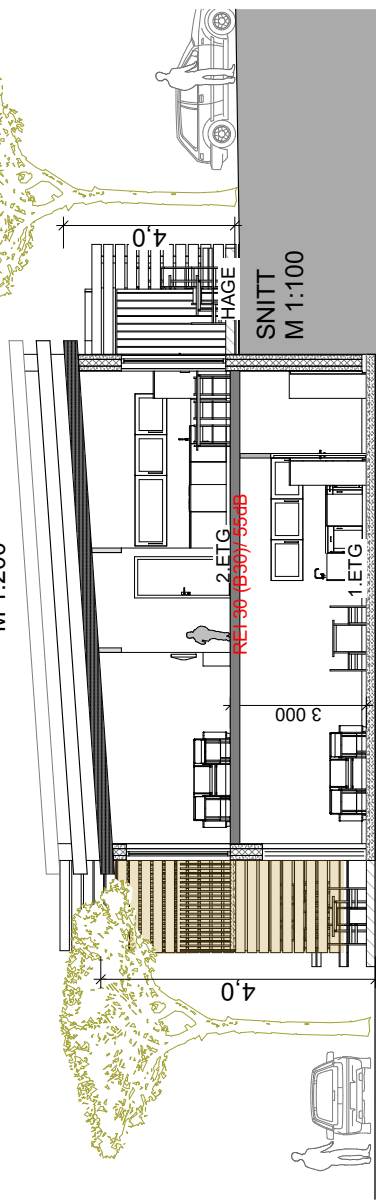
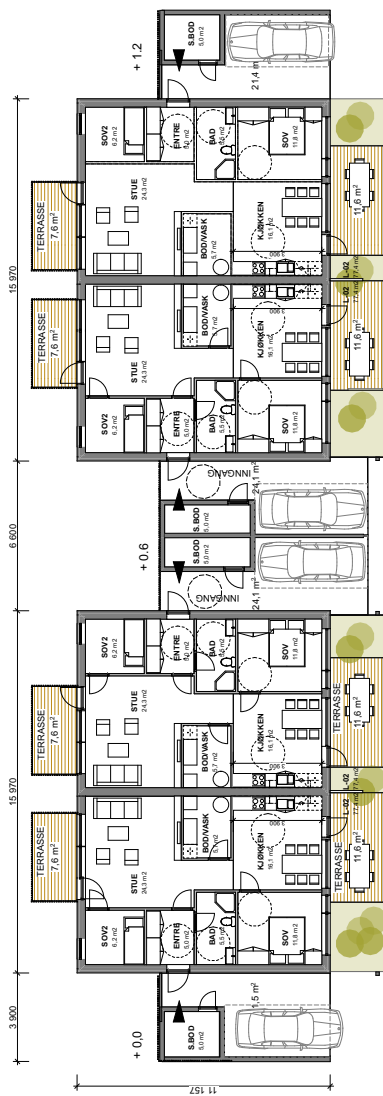
L1

B214B



8 leiligheter
BRA p/leilighet = 77,4 m²

PLAN 2. ETG
M 1:200



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
18141 - RINGSTADÅSEN - TOMT 13-20
EIKELUNDEN EIENDOM AS
E-03 Plan 1. og 2 Etasje/ Snitt

Dato: 12.09.2019
Mål: 1:200, 1:100
Tegn.:IMG
Kontr.:PS





FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 05.06.2026

Til informasjon!

Eiendom: 711/93/0/20 Ringstadbakken 16 B

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Crix gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



Eiendomsstatus, ordre 711_93_0_20

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 711	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Ringstadbakken 16B		
Areal matrikkelenhet:	3036.6000000000004 m ²		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1110 - Boligbebyggelse 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare
Reguleringsplaner: 1150 Ringstadåsen 2	Vedtatt: 17.10.2019	Formål: 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best - 1150.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 02.06.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 711/93/0/20

Eierrepresentant: Framstad Erlend Kristinso

Regningsmottaker: Framstad Erlend Kristinso

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	711	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	93	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	20				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300800827	Andre småhus m/3 boliger el fl	Ferdigattest	Bolig		82,4

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FRAMSTAD ERLEND KRISTINSO	Ringstadbakken 16B	1667 ROLVSØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
60	ESkatt Bolig	1 368 100,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 4 377,00
1130	RENOVASJON - 660 L	2,00 660 L	kr 11 913,00	01.07.2026	1/20	0	kr 1 489,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 2 598,00

kr 20 426,00



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

Eiendomsrapport for 711 / 93 / 0 / 20

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613212120
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr 971605480
 Navn YTTERRBØL & CO ADVOKATFIRMAET AS
 Bruksenhet Postboks 273, 1601 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3004
 Gnr 711
 Bnr 93

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3004	711	93	0	1	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	2	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	3	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	4	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	5	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	6	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	7	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	8	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	9	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	10	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	11	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	12	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	13	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	14	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	15	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	16	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	17	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	18	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	711	93	0	19	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 3315213 Tinglyst: 11.11.2020
 STATENS KARTVERK



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	711	93	0	20	77 / 1540	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

06.11.2020 11.16

Side 2 av 2

Søknad om seksjonering


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

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS	971 605 480	olej@ytterbol.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 273		Frederikstad	69366000

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	711	93	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919 853 468	Ringstadåsen Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	77	B	13	B	77	B	25				37			49
2	B	77	B	14	B	77	B	26				38			50
3	B	77	B	15	B	77	B	27				39			51
4	B	77	B	16	B	77	B	28				40			52
5	B	77	B	17	B	77	B	29				41			53
6	B	77	B	18	B	77	B	30				42			54
7	B	77	B	19	B	77	B	31				43			55
8	B	77	B	20	B	77	B	32				44			56
9	B	77	B	21				33				45			57
10	B	77	B	22				34				46			58
11	B	77	B	23				35				47			59
12	B	77	B	24				36				48			60
Sum tellere: 1540				Nevner = 1540											

Dato	Innsenderens underskrift	ADVOKATFIRMAET
18.09.2020		Ytterbøl & Co

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

 Ole-Jacob Martinsen
 Advokat

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
18.09.2020

Innsenderens underskrift

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl & Co
Ole-Jacob Maruisen
Advokat

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

Side 2 av 4

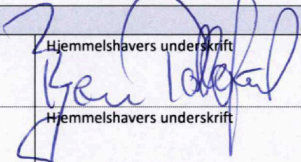
8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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


10. Underskrifter

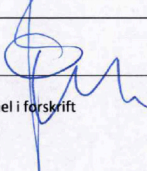
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad, 18.09.2020		For Ringstadåsen Utvikling AS Bjørn Tollefsrud
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

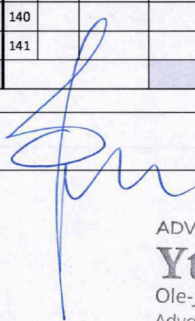
Kommunenr. 3004	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 711	Bruksnr. 93	Festenr.
Dato 06.11.2020	Underskrift Liv Nigardsøy	Stempel 		

Dato 18.09.2020	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

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

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl & Co
 Ole-Jacob Martinsen
 Advokat

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons- nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal
70				94				118				142			167
71				95				119				143			168
72				96				120				144			169
73				97				121				145			170
74				98				122				146			171
75				99				123				147			172
76				100				124				148			173
77				101				125				149			174
78				102				126				150			175
79				103				127				151			176
80				104				128				152			177
81				105				129				153			178
82				106				130				154			179
83				107				131				156			180
84				108				132				157			181
85				109				133				158			182
86				110				134				159			183
87				111				135				160			184
88				112				136				161			185
89				113				137				162			186
90				114				138				163			187
91				115				139				164			188
92				116				140				165			189
93				117				141				166			190
Sum tellere:				Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
18.09.2020	

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl & Co
 Ole-Jacob Martinsen
 Advokat

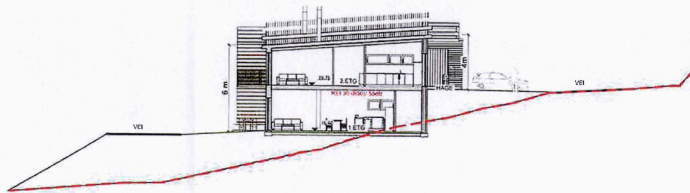


TERRASSETERRENGER: 1800x1200x2400



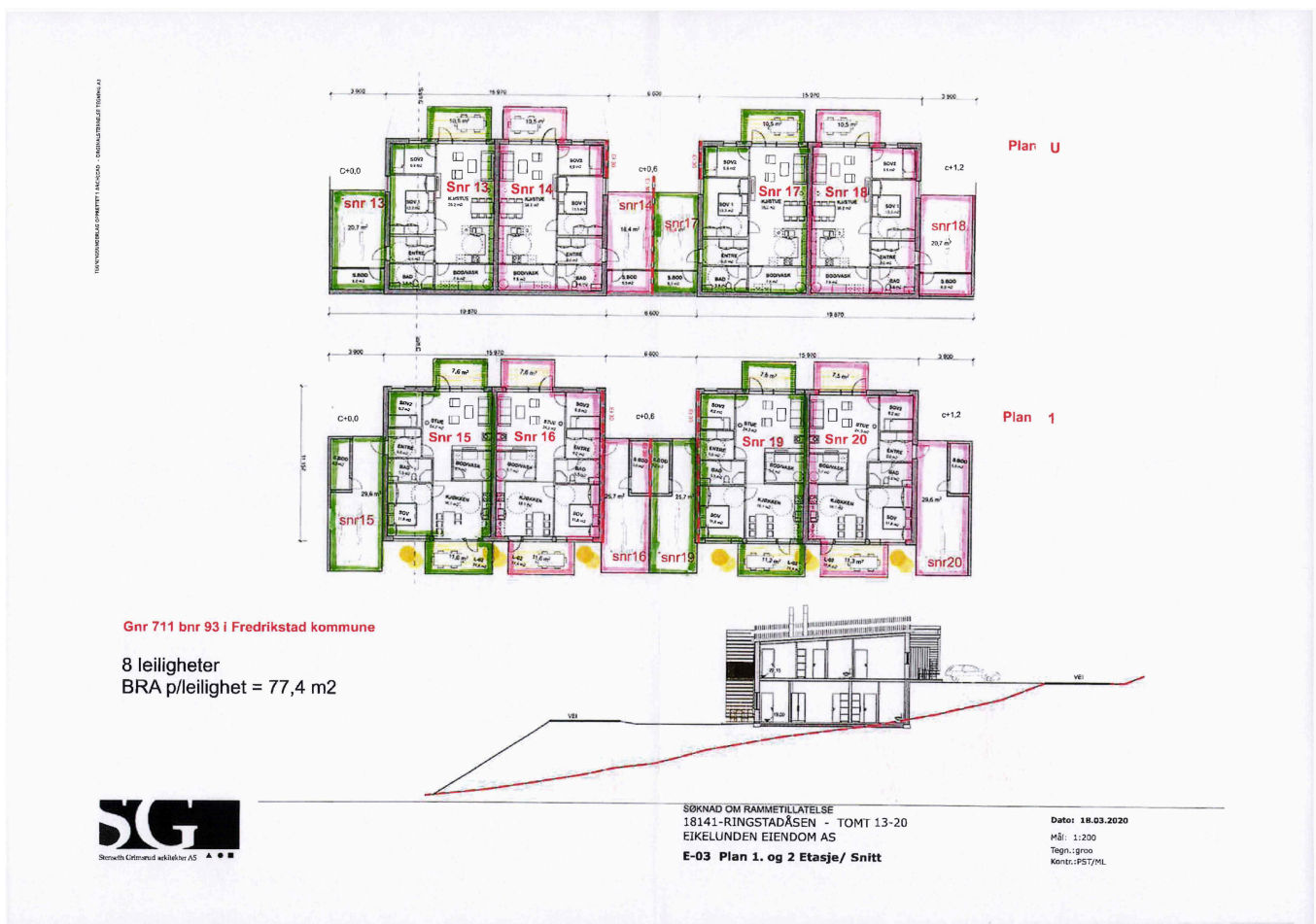
Gnr 711 bnr 93 i Fredrikstad kommune

12 leiligheter
 BRA p/leilighet = 77,4 m²



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
 18141-RINGSTADÅSEN - TOMT 1-12
 EIKELUNDEN EIENDOM AS
 E-01 Plan 1. og 2 Etasje/ Snitt

Dato: 16.03.2020
 Mål: 1:200
 Tegner: igro
 Kontroll: PST/ML



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 03. juni 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 711 **Bruksnr.:** 93 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 20
Adresse: Ringstadbakken 16B, 1667 ROLVSØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET RINGSTADÅSEN 1

Vedtatt i tilknytning til stiftelsen av sameiet 18. september 2020.

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Sameiet Ringstadåsen 1 (heretter sameiet) omfatter gnr 711 bnr 93 i Fredrikstad kommune med påstående bygningsmasse.

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 20 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

§ 3. RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Sameierne har eksklusiv bruksrett på naturlig del av hage/uteområde hvor hver eier er pålagt å holde dette pent og ryddig, jfr. eierseksjonslovens § 25 (5). Det forutsettes at områdene faller naturlig inn som en del av sameiers eksisterende utendørsområde. Det forutsettes at områdene blir opparbeidet med plen, beplantning eller lignende i tråd med en enhetlig plan i sameiet, jfr. punkt 5.

§ 5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

§ 6. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og sluk, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Markterrasser, veranda og lignende som hører til den enkelte seksjon, eller som tilleggsdel til slik, omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET RINGSTADÅSEN 1

Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles privat veianlegg.

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til bygningsforsikring, stell og vedlikehold av fellesarealer herunder felles strøm, generelt vedlikehold, avsetning til fremtidig vedlikehold, forsikringspremie på bygningsmassen, samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Utgifter til grunnpakke for TV og data, forretningsfører, regnskap og revisor betales med like deler per seksjon. Særskilte tilleggsavtaler for TV/data betales av seksjonseierne direkte.

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

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

§ 8. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

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

§ 9. REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2-3 medlemmer. Styrets leder velges av sameiermøte. Sameiermøte kan bestemme om det også skal velges en vara.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

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

§ 11. Årsmøte

VEDTEKTER FOR SAMEIET RINGSTADÅSEN 1

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

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

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

Den ordinære årsmøte skal:

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

I årsmøtet regnes stemmegivning per seksjon. Sameiermøte ledes av styreleder, med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 12. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av styret.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

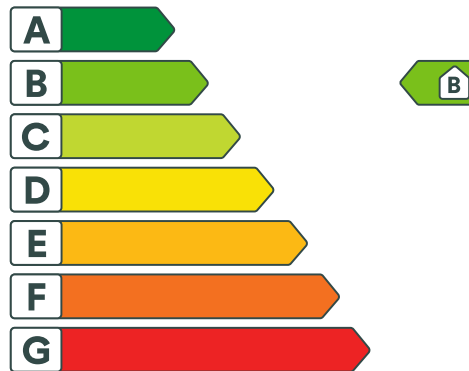
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.



Adresse Ringstadbakken 16B, 1667 ROLVSØY	
Dato for energimerking 31.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-305072
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300800827
Gårdsnummer 711	Bruksnummer 93
Seksjonsnummer 20	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2021	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 85,0 m²	Oppvarmet bruksareal 80,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
92,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
91,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 338 kWh



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

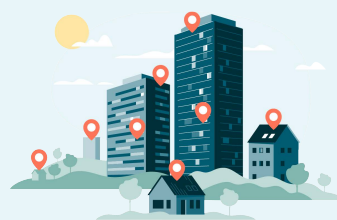
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 194260061

Adresse: Ringstadbakken 16 B, 1667 ROLVSØY

Betegnelse: GNR 711, BNR 93, snr 20 i Fredrikstad kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 12.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



