

Mads W.Stangs gate 18

& HOLMSKAU
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til Mads W.Stangs gate 18

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

26

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Mads W.Stangs gate 18

Lys og romslig 2-roms eierleilighet i 1. etasje med heis ned til garasjeanlegg. Sameiet ligger sentralt plassert med gangavstand til sentrum og bryggepromenaden med restauranter og utsteder. Her bor du tilbaketrukket fra sentrumskjernen med fine grøntarealer og rolige gater.

Leiligheten har utgang til en vestvendt markterasse med gode solforhold. Ellers kan man vente seg en entré med skyvedørsgarderobe, lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning, flislagt badrom og ett soverom. Leiligheten har vannbåren gulvvarme, 3-stavs parkettgulv og generøse vindusflater som gir godt med naturlig lys. Godt med lagring i bod rett utenfor døren, samt i bod i kjeller. Følger én parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Vi sees til visning!

Mads W.Stangs gate 18

Prisantydning	2 900 000
Omkostninger	83 450
Fellesutgifter	4 312 pr. mnd.
Bruksareal	57,0 m ²
BRA-I	50,0 m ²
BRA-E	7,0 m ²
TBA	33,0 m ²
Soverom	1
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet Seksjon
Eierform	Eierleilighet
Byggeår	2014





Kontakt vår megler



Henrik Lien

Eiendomsmegler /
Fagansvarlig

+47 482 70 404

henrik@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg





























Beliggenhet

Leilighetsbyggene på Gamle Stadion ligger sentralt til i et hyggelig og stille boligområde. Herfra har du fin gang- og sykkelavstand både til byen og opp i marka, og du har fine uteområder som Trosvik Torg og Fjeldberg marina i nabolaget.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra på Seiersten, men du har også mange andre butikker i nærheten.

Du har også kort vei å gå til bryggepromenaden og alle de fine restaurantene og utestedene. Har du barn, er det kort vei til både barnehager og skoler.





Innhold

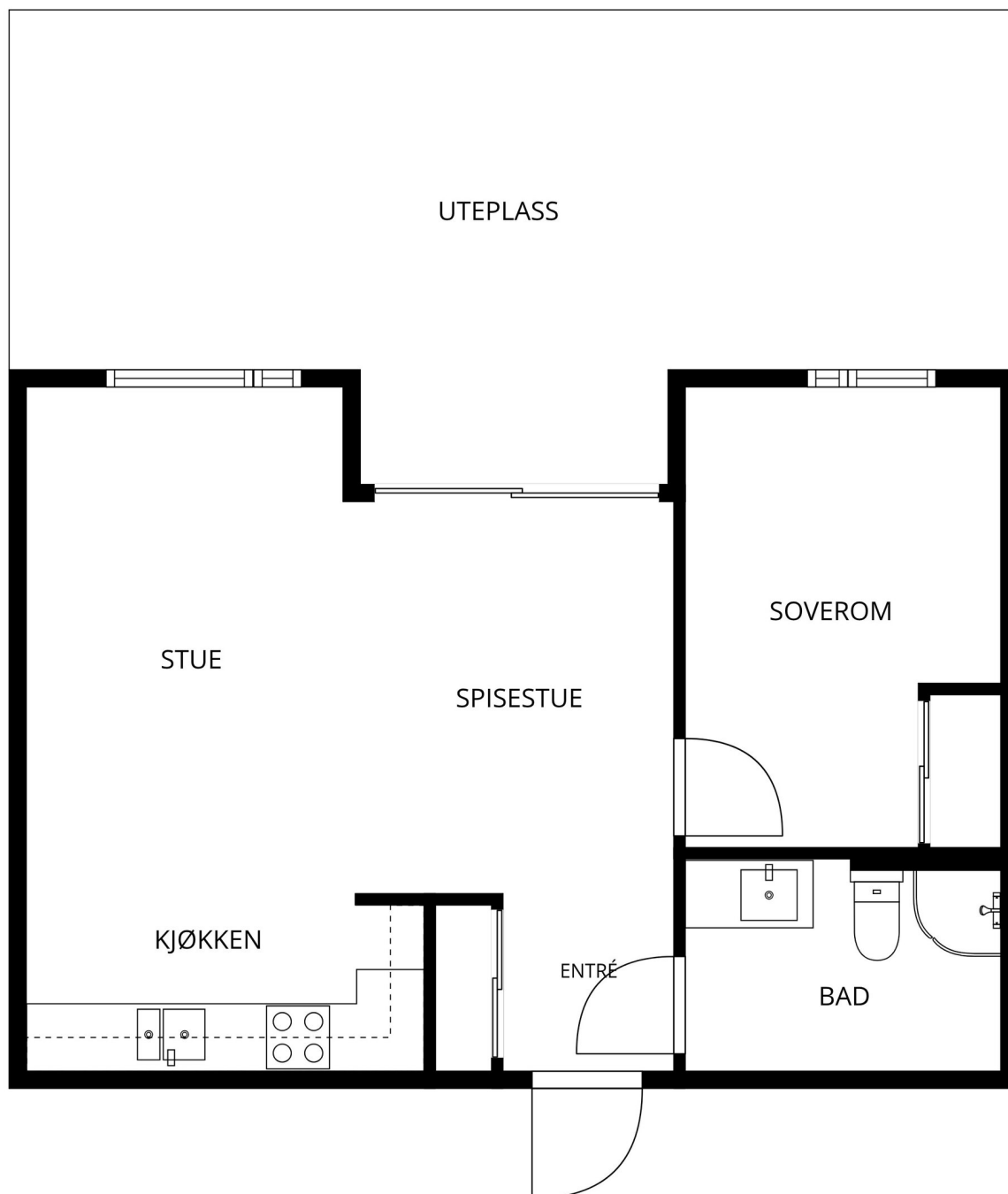
Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 1 soverom.
Bod utenfor inngangsdør og bod i parkeringskjeller.

BRA 57,0 m²

BRA-I 50,0 m²

BRA-E 7,0 m²

TBA 33,0 m²



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

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 57,0 m²

- BRA-i: 50,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²

I tillegg kommer (terrasse-/balkongareal): 33,0 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: Innglasset 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.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Gateparkering og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

I garasjeanlegget er det infrastruktur for lading av elbil og ladbare hybrider. Ladepunkt (ladeboksen) skal kobles til den etablerte infrastrukturen. Strøm hentes fra den enkelte seksjonseiers sikringsskap. Det er kun ett ladepunkt per seksjon. Installering av ladepunktet skal utføres av autorisert installatør iht. retningslinjene vedtatt på årsmøtet 10.mars 2020. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegget til personer som ikke er seksjonseier innfor totalområdet for Gamle Stadion.

Hovedrengjøring av anlegget foretas årlig, som regel på vårparten. Under rengjøringen må alle kjøretøyer ut av anleggene. Garasjeplassene skal ikke brukes til lagring av bildekk, bilvrak og annet, ei heller som lekeplass. Reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer i garasjen er ikke tillatt. Garasjeport og dører til garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Har det vært skadedyr i boligen?

Ja, Skjeggkre.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Dokumentasjon for våtrom
- Overflater gulv

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir

derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Våtrommet har flislagt gulv og vannbåren varme. På dette badet er det benyttet silikon som oppkant ved dørterskelen, og membranen er dermed ikke ført opp i henhold til preakseptert løsning. Gulvet har ikke dokumentert fall 1:100 i hele rommet, men det er godt fall i dusjonen.

Byggemåte

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong og systemhimling i bod. Etasjeskiller av hulldekke med påstøp. I påstøpen ligger sløyfer for vannbåren varme. Trapperom med trapp i betong/stål og rekkverk i malt stål. Bygget har heis med tilkomst fra felles gangareal. Profilerte formpressede dører.

Bygget fremstår som et moderne flerboligbygg over tre etasjer med flatt tak og pussede fasader kombinert med fasadefelt i trepanel. Bygningen har parkeringskjeller under terreng. Konstruksjonen vurderes å være utført i betong og bindingsverk i henhold til vanlig byggeskikk for nyere boligblokker. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.

Tomt

Felles eiet tomt.

Uteområdet består av hyggelige fellesarealer og private hager. Gressplener, busker og lave trær skaper et lunt og trivelig miljø.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 05.08.2014.

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

Adgang til utleie

Ved langtidsutleie av hele boligseksjonen må utleier på forhånd melde til styret hvem som skal leie, kontaktinformasjon, fra når, og eventuelt hvor lenge det skal leies ut. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, ref. eierseksjonsloven § 24. Korttidsutleier må på forhånd melde til styret hvem som skal leie, kontaktinformasjon, fra når, og hvor lenge det skal leies ut.

Oppvarming / energiforbruk

Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter: B - Lys grønn

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren fjernvarme tilknyttet Fredrikstad Fjernvarme AS.

Oppvarmingen inngår i felleskostnadene.

Boligen har sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Kursfortegnelse er montert i skapdør.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 900 000,-

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

72 500,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

2 983 450,- Totalpris inkl. omkostninger

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. 4 312,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

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

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. 3 605,- for 2026.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 50 827,- pr. 01.09.2026.

Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Sameiet

Sameiet Gamle Stadion 2, Orgnr: 913 531 833
Forretningsfører: Solibo AS

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA med politenr. 2204344.

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antennar/parabol, varmepumpe, markiser, platter, leegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Enhver som holder mer enn ett dyr skal gi melding til styret. På Gamle Stadion 2 sine område skal alle hunder holdes i bånd. Dette gjelder også inne i oppgangene. Det er forbudt å lufte dyr på sameiets område. Støy fra dyr som sjenerer naboer, er truende eller har farlig opptreden, tillates ikke. Slike dyr kan kreves fjernet. Terrassene skal ikke brukes som hundegård eller hundetoalett. Utekatter er ikke tillatt Ved brudd på reglene om dyrehold taper beboer retten til å holde dyr i sameiet.

Regulering

Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, med bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som formål.

Gamle Fredrikstad Stadion, med boliger og felles grøntareal som formål.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

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

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

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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 budgivers 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/akse-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, tinglysing 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 Kari Gunda Hansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Mads W. Stangs gate 18. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 210, bnr. 1515, snr. 3 i Fredrikstad. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 194260095.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Provisjon 1,600 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00
Boligopplysninger forretningsfører: 5 950,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00

Vederlag er summert til kr. 113 800,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer. 5 800,00

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

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

Utlegg er summert til kr. 6 645,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 120 445,-.

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

Ansvarlig megler er Henrik Lien / +47 48 27 04 04 / henrik@partners.no / Holmskau & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Mads W.Stangs gate 18

Nabolaget Holmen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjeldberg	6 min
Totalt 12 ulike linjer	0.5 km
Fredrikstad stasjon	6 min
Linje RE20, RX20	2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	11 min
355 elever, 20 klasser	0.9 km
Trosvik skole (1-7 kl.)	11 min
514 elever, 26 klasser	1 km
Cicignon skole (1-10 kl.)	7 min
417 elever, 23 klasser	2.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	11 min
180 elever, 6 klasser	0.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
452 elever, 30 klasser	2.4 km
Frederik II videregående skole	9 min
1277 elever	0.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	13 min
180 elever, 6 klasser	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Fredrik II vgs. Fredrikstad	6 min
Fredrikstad kommune Gressvikbr...	11 min



Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

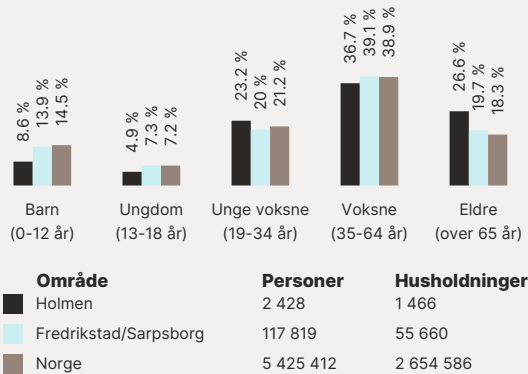


Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år)	10 min
27 barn	0.8 km
Trosvik Doremi barnehage (1-5 år)	12 min
81 barn	1 km
Trosvik barnehage (1-5 år)	13 min
95 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Fjeldberg	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Kiwi Frydenberg	7 min
PostNord	0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100



Trafikk
Lite trafikk 76/100

Sport

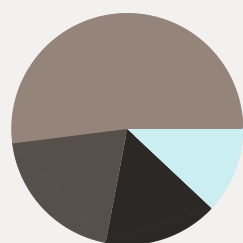
⚽ Fjellberg balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Fredrik II Videregående 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

🚴 Friskis & Svettis Fredrikstad 6 min 🚶

🚴 EVO Fredrikstad 10 min 🚶

Boligmasse



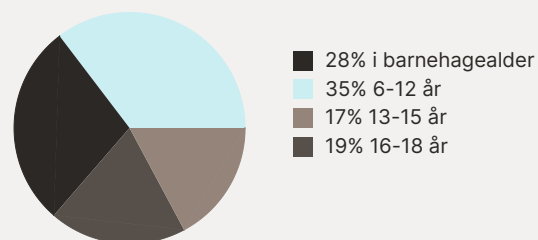
■ 16% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 52% blokk
■ 20% annet

Varer/Tjenester

📍 Værstetorvet 13 min 🚶

📍 Boots apotek Fredrikstad 10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 57%

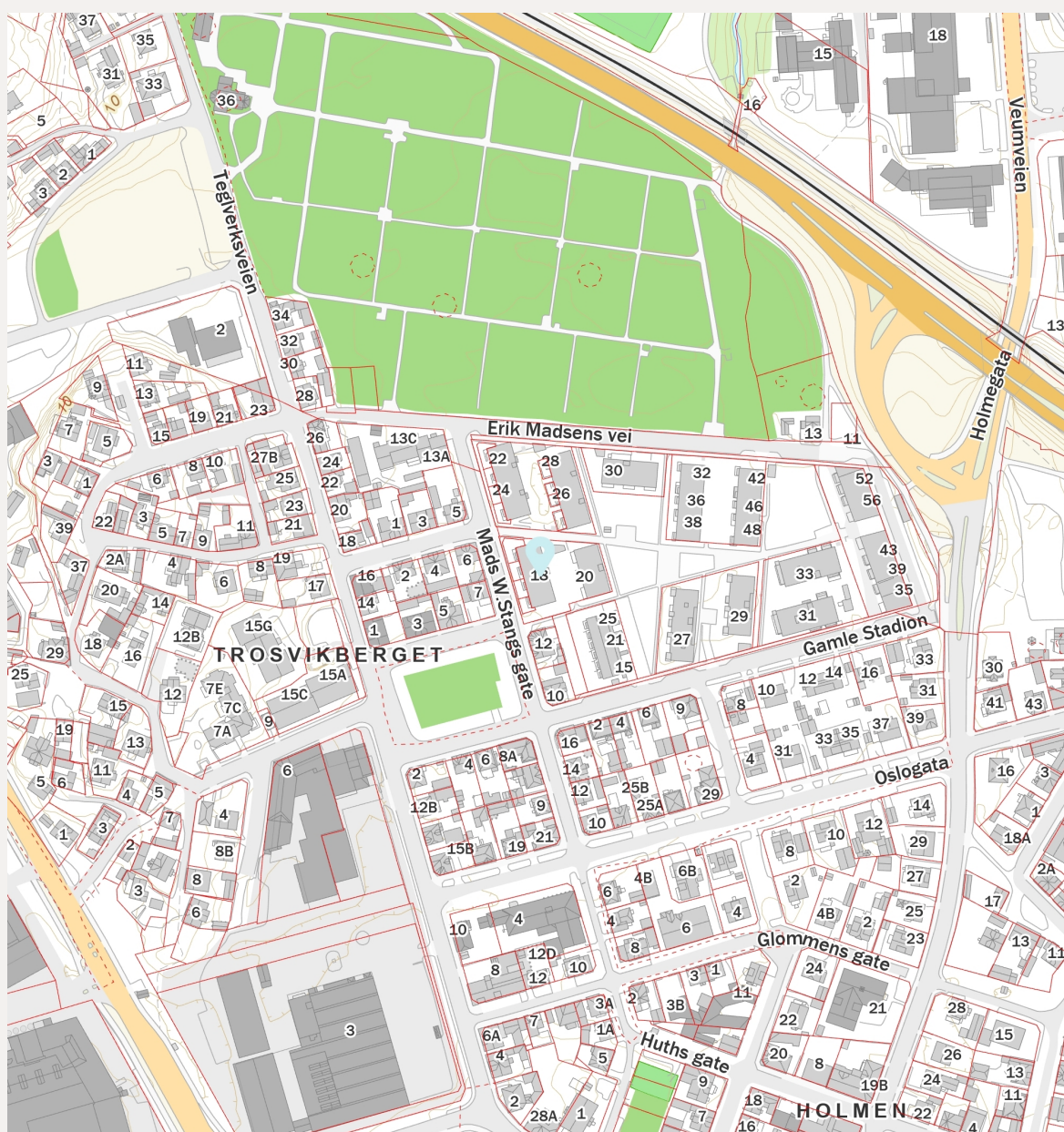
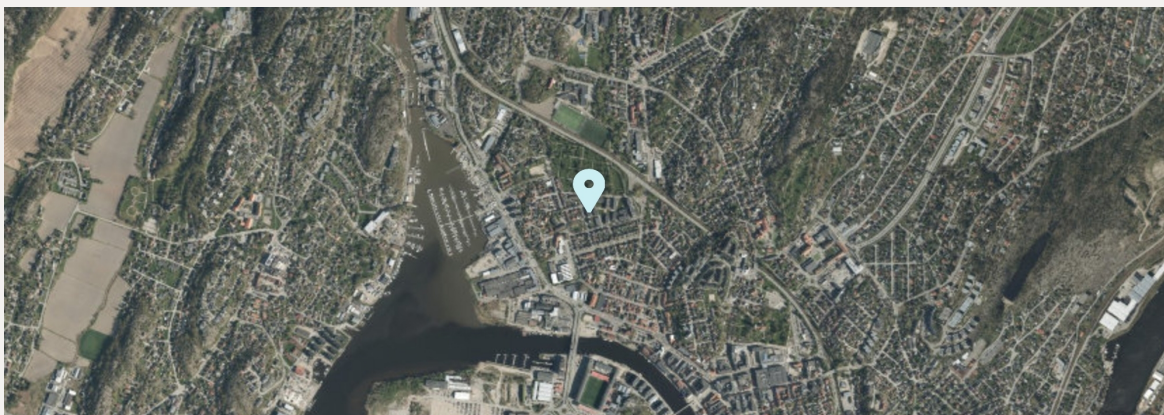
■ Holmen
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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
 Mads W.Stangs gate 18, 1610 FREDRIKSTAD
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 210, bnr. 1515, snr. 3

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 07.09.2026

Rapportdato: 11.09.2026

Oppdragsnr.: 13794-2093

Eiendomsverdi ref nr: KE9246

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

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



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

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje med fast plass i garasjeanlegg hvor det også er en tilhørende bod. Leiligheten innehar: Entré, bad, soverom, og kjøkken med åpen løsning mot stue

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget fremstår som et moderne flerboligbygg over tre etasjer med flatt tak og pussede fasader kombinert med fasadefelt i trepanel. Bygningen har parkeringskjeller under terreng. Konstruksjonen vurderes å være utført i betong og bindingsverk i henhold til vanlig byggeskikk for nyere boligblokker. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong og systemhimling i bod. Etasjeskiller av hulldekke med påstøp. I påstøpen ligger sløyfer for vannbåren varme. Trapperom med trapp i betong/stål og rekkverk i malt stål. Bygget har heis med tilkomst fra felles gangareal. Profilerte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet har vegger med flis og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv og vannbåren varme. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn samt vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Vannbåren fjernvarme tilknyttet Fredrikstad Fjernvarme AS. Oppvarmingen inngår i felleskostnadene. Boligen har sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse er montert i skapdør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

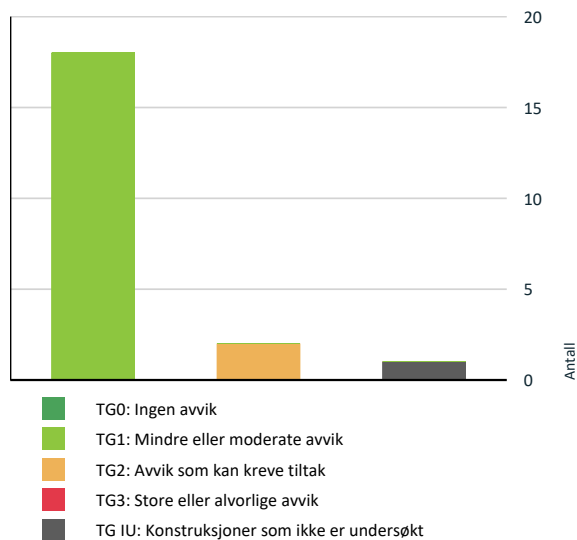
[Gå til side](#)

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.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Uteplass belagt med betongheller/belegningsstein.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygget fremstår som et moderne flerboligbygg over tre etasjer med flatt tak og pussede fasader kombinert med fasadefelt i trepanel. Balkonger med rekkverk i glass og metall. Bygningen har parkeringskjeller under terreng. Konstruksjonen vurderes å være utført i betong og bindingsverk i henhold til vanlig byggeskikk for nyere boligblokker. Det opplyses at det har kommet regnvann i kjeller.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong og systemhimling i bod.

TG 1 Etasjeskillere og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført med elementer.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- På dette badet er det benyttet silikon som oppkant ved dørterskelen, og membranen er dermed ikke ført opp i henhold til preakseptert løsning. Gulvet har ikke dokumentert fall 1:100 i hele rommet, men det er godt fall i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plasts luk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å måle med pigg i treverk pga. gips og stålstendere. Visuell kontroll ga ingen indikasjoner på fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn samt vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren fjernvarme tilknyttet Fredrikstad Fjernvarme AS. Oppvarmingen inngår i felleskostnadene og har temperaturstyring for hvert rom.



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 forenklete 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 sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse er montert i skapdør.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndsløkkeapparat og sprinkler. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/50 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken,
Bad/vaskerom, Soverom, 2 Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 850 000

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

2 850 000

Tillegg for andel fellesformue + 50 827

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens 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.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	51 744
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	50 000
-------------------	-----	--------

Beregnet tomteverdi	Kr.	50 000
----------------------------	------------	---------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

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

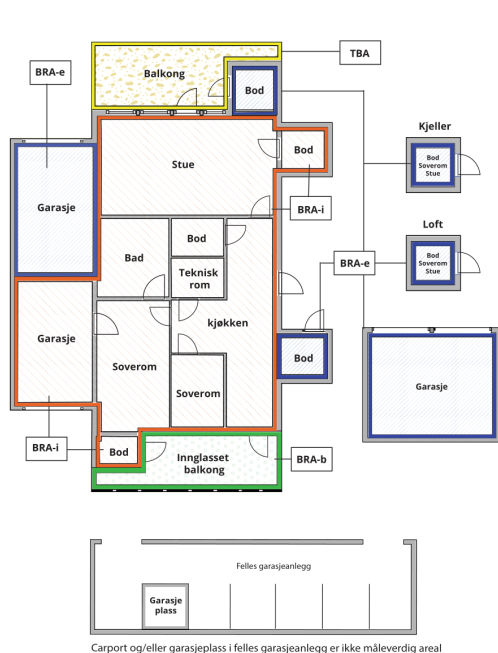
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	50	3		53	33
Bod i felles kjeller		4		4	
SUM	50	7			33
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom	Bod	
Bod i felles kjeller		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
07.9.2026	Jørn-André Isnes	Takstingenør
	Torill Bratland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	1515		3	47.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mads W.Stangs gate 18

Hjemmelshaver

Hansen Kari Gunda

Kommentar

Eventuell eiendomsrett til parkeringsplass tinglyses på seksjon 21.

Boligselskap

Sameiet Gamle Stadion 2

Forretningsfører

Solibo AS

Organisasjonsnr

913531833

Felles formue

Kr. 50 827 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsbyggene på Gamle Stadion ligger sentralt til i et hyggelig og stille boligområde. Herfra har du fin gang- og sykkelavstand både til byen og opp i marka, og du har fine uteområder som Trosvik Torg og Fjeldberg marina i nabolaget. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra på Seiersten, men du har også mange andre butikker i nærheten. Du har også kort vei å gå til bryggepromenaden og alle de fine restaurantene og utestedene. Har du barn, er det kort vei til både barnehager og skoler.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Uteområdet består av hyggelige fellesarealer og private hager. Gressplener, busker og lave trær skaper et lunt og trivelig miljø.

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/revirent 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/revirent, 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 besikttet.

Parkering

Det medfølger én fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	07.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

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 byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Mads W. Stangsgt. 18

Postadresse (må fylles ut)

1610 Fredrikstad

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Kari Gunda Hansen

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

abrattla@online.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

94899422 (95269617)

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

23/3 - 2014

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Ja, fra 2014 til 2026

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

Har regnet vann inn i kjeller

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Skjeggkre

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjananse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreterett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted:

SARPSBORG

Dato:

01.09.2026

Sign:

Kari Jønsen

Trivselsregler for Gamle Stadion 2

Vedtatt Sameiermøte 20. Mars 2017

Boder i kjeller skal holdes rene og i orden.

Avfall, søppel eller annet som kan volde fare eller ulempe for andre, skal ikke oppbevares i boder.

Det er ikke lov å oppbevare motorsykkel, moped eller scooter i boder.

Lagring i bodgangene skal ikke forkomme.

Bodgangene rengjøres av brukerne etter behov.

Brannfarlige stoffer

Det er forbudt å oppbevare brannfarlige stoffer i bodene/garasjeanlegget, som gass, propangass, bensin, olje, løsningsmidler eller annet som er i strid med brannforskriftene.

Veggdyr

Oppdages det veggdyr i en leilighet, må det øyeblikkelig meldes til styret, som henter inn godkjent skadedyrbekjemper - på seksjonseiers regning.

Ild og røyking

Røyking og bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat o.l. er forbudt i garasjeanlegg, boder og inne i oppgangene.

Det er også forbudt å kaste sigarettneiper/snus i fellesarealer.

Oppvask- og vaskemaskiner

Maskinene må brukes med omtanke, og ikke etter kl. 22.00, både for å hindre vannskader og tilløp til brann. Tilførsels- og avløpsslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut på forskriftsmessig vis.

Alle maskiner skal være tilkoblet godkjent avstengningssystem.

Leiligheten skal ikke forlates så lenge maskin(er) er i gang for at eventuell vannlekkasje kan oppdages før skade oppstår.

Maskinene må kun tilkoples kaldtvannet.

Tørking og lufting av tøy

Terrasser skal ikke brukes til banking og risting av tepper.

Enkle, midlertidige tørkestativ og ikke er høyere enn rekkverket på terrasse, kan benyttes.

Tøy som tørkes/luftes på terrassen skal henges så lite synlig som mulig

Oppspenning av klessnorer er ikke tillatt.

Snørydding på terrassene

Det er viktig å holde terrassene mest mulig fri for snø for å unngå vanninntrengning under mildvær. Det må aldri ligge snø inn mot husvegg, da smeltevannet kan trenge seg inn.

Ta hensyn til naboene når snø kastes ut fra terrassen.

Ref.: FDV-perm, bruk og vedlikehold av din bolig, pkt. Forebygging av fukt og vannskader utvendig.

Markiser og annen utvendig solskjerming

Markiser og annen utvendig solskjerming må følge den standard som er fastsatt. Vedlikehold er eiers ansvar.

Blomsterkasser

Det er ikke anledning til å ha blomsterkasser hengende på rekkverk eller vegg.

Utvendig juledekorasjoner på rekkverk/terrasse/busker

Utvendig belysning/pynting skal begrenses til hvitt og ikke-blinkende.

Bruk av utearealet

Utearealer skal brukes slik at beplantning og andre anlegg som plener, gelendre, gjerder, lekeutstyr og mer ikke skades.

Fotballsparking, ballslåing og lignende mot vegger og vinduer er forbudt.

Ballaktiviteter på tunet mellom blokkene er også forbudt.

Området utenfor bygningskroppen er sameiets fellesareal.

Ytterdørene og garasjeportene

Ytterdørene og garasjeportene skal holdes låst hele døgnet rundt. Dersom det er behov for å la døren/porten stå åpen en kort stund, f.eks. ved flytting, pass på at ingen uvedkommende slipper inn i bygget.

Regler om ro i leilighetene

Leiligheten skal brukes på en slik måte at andre ikke sjeneres av støy.

Det skal være natтеро mellom kl. 23.00 - 07.00.

Ta hensyn på søndager og helligdager.

Ved selskaper etter kl. 23.00 skal det tas særlig hensyn til naboer.

Banking og boring

Banking, boring og snekring er ikke tillatt etter kl. 21.00 på mandag-fredag og etter kl. 17.00 på lørdag. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det helt forbudt.

Ved oppussingsarbeider som medfører mye støy skal naboene og styret varsles.

Dyrehold

Enhver som holder mer enn ett dyr skal gi melding til styret.

På Gamle Stadion 2 sine område skal alle hunder holdes i bånd. Dette gjelder også inne i oppgangene.

Det er forbudt å lufte dyr på sameiets område.

Støy fra dyr som sjenerer naboer, er truende eller har farlig opptreden, tillates ikke. Slike dyr kan kreves fjernet. Terrassene skal ikke brukes som hundegård eller hundetoalett.

Utekatter er ikke tillatt

Ved brudd på reglene om dyrehold taper beboer retten til å holde dyr i sameiet.

Garasjeanlegget

Hovedrengjøring av anlegget foretas årlig, som regel på vårparten.

Under rengjøringen må alle kjøretøyer ut av anleggene.

Garasjeplassene skal ikke brukes til lagring av bildekk, bilvrak og annet, ei heller som lekeplass. Reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer i garasjen er ikke tillatt.

Garasjeport og dører til garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

Rehabilitering eller endring av leiligheten

Endring av leilighetene ved flytting av dører, vegger og annet som medfører forandring av VVS, elektriske installasjoner eller lignende, må godkjennes av styret, og endringer skal foretas av autoriserte firmaer.

Rehabilitering av bad/våtrom skal utføres av autoriserte firmaer. Det er eiers ansvar at arbeidene er i samsvar med gjeldende forskriftene for våtrom.

Søppelhåndtering

- ✓ Restavfall skal kastes i søppelcontainerene i tette plastposer.
- ✓ Papp og papir kastes i pappcontainerene, *brett ut eskene så flate som mulig.*
- ✓ Plast kastes i plastsekkene
- ✓ Elektriske artikler skal i de **RØDE** lukkede boksene. Er det ikke plass der, må det transporteres til miljøstasjonen på Øra
- ✓ Klær, glass/flasker, skarpe gjenstander kastes i kommunens oppsamlingsstasjoner eller på miljøstasjonen på Øra
- ✓ Brannfarlige stoffer, kjemikalier og gifter (bensin, maling, lakk, løsningsmidler, kluter gjennomtrukket av slike stoffer) **MÅ** leveres på miljøstasjonen på Øra

Klage over brudd på trivselsreglene

Når det er mulig, bør den som ønsker å klage over et forhold, rette direkte muntlig henvendelse til den det klages over.

Skriftlig klage kan rettes til styret. Styret behandler kun skriftlige klager.

Grilling

Grilling på terrassen er kun tillatt med elektrisk/gassdrevet grill. Grillingen skal utføres slik at andre beboere ikke blir sjenert av røyk.

Bruk av kullgrill er forbudt.

Antenner/paraboler og varmepumper

Antenner/paraboler og varmepumper er ikke tillatt.

Navneskilt på postkasser og ringeklokker

Beboer plikter å bekoste navneskilt på postkasse og utvendig ringetablå.

Merking bør være enhetlig.

Nøkler til leiligheter

Nøkler til leiligheter og hovedinngangsdør bestilles av styret

Nøkler og regning blir så sendt beboer.

Nøkler til boder kan rekvireres av seksjonseier.

Hvem gjelder trivselsreglene for

Trivselsreglene gjelder for alle seksjonseierne i Gamle Stadion 2, og for enhver som hører til seksjonseierens husstand.

Leietakere som bebor leilighet i sameiet som leietaker, plikter å følge trivselsreglene. Leietakere skal avgi erklæring om at de er kjent med sameiets vedtekter og trivselsregler før leieforholdet godkjennes av styret. Alle seksjonseiere eller leietakere som har besøk skal påse at de besøkende følger våre trivselsregler.

**Vedtekter for
Sameiet Gamle Stadion 2
Org.nr.: 913 531 833**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 4. februar 2014

Revidert og vedtatt på sameiermøte 26. mars 2026

§ 1. Formål

1. Sameiets navn er Sameiet Gamle Stadion 2 og består av 20 boligseksjoner, 1 næringsseksjon, og fellesarealer.
2. Eiendommen Gnr 210 Bnr 1515 i Fredrikstad kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er delt opp i.
3. Sameiets formål er å ha trygge omgivelser, holde en høy bygningsmessig standard og øke de samlede verdier over tid - i overensstemmelse med gjeldende lover og forskrifter.
4. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i *Lov om eierseksjoner* av 16.06.2017 - 65, med endringer av 26.03.2019 - 47
5. Sameiet Gamle Stadion 2 er sameier i Tingsrettslig Sameie i Gnr 210 Bnr 219 i Fredrikstad kommune sammen med de øvrige sameiene som er utskilt fra 210/219.

§ 2. Seksjonseiernes rettigheter og plikter

1. Boligseksjonene

- a. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, slik dette er regulert i eierseksjonsloven § 23.
- b. Den enkelte sameier rår over sin seksjon og har enerett til bruken av bruksenheten.
- c. Seksjonseier må søke styret om å utføre endringer på fellesarealer i tilknytning til egen seksjon (screens, markiser, vindskjerming, utvendige flisarbeider, plattinger, mv). Seksjonseier har ansvaret for vedlikeholdet av de utførte arbeidene. Seksjonseier er også ansvarlig for nødvendig demontering/montering dersom de utførte arbeidene er til hinder ved nødvendig vedlikehold på sameiets arealer og tekniske installasjoner. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle merkostnader som da måtte påløpe Sameiet pga. de utførte endringene.
- d. Ved langtidsutleie av hele boligseksjonen må utleier på forhånd melde til styret hvem som skal leie, kontaktinformasjon, fra når, og eventuelt hvor lenge det skal leies ut.
- e. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, ref. eierseksjonsloven § 24. Korttidsutleier må på forhånd melde til styret hvem som skal leie, kontaktinformasjon, fra når, og hvor lenge det skal leies ut.

2. Fellesareal

- a. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er å anse som fellesareal, herunder terrasser og balkonger.
- b. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne, se §5.

- c. I garasjeanlegget er det infrastruktur for lading av elbil og ladbare hybrider. Ladepunkt (ladeboksen) skal kobles til den etablerte infrastrukturen. Strøm hentes fra den enkelte seksjonseiers sikringsskap. Det er kun ett ladepunkt per seksjon.
Installering av ladepunktet skal utføres av autorisert installatør iht. retningslinjene vedtatt på årsmøtet 10.mars 2020.
- d. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegget til personer som ikke er seksjonseier innfor totalområdet for Gamle Stadion.

§ 3. Årsmøte

1. Sameiets øverste organ er årsmøtet.
Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år, innen utgangen av juni måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.
Valg av revisor og forretningsfører skjer i årsmøtet.
2. Innkalling til ordinært årsmøte skal meldes skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.
3. Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeidere som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

§ 4. Styret

1. Styret består av 3 - 4 medlemmer, hvorav 1 styreleder og 2 - 3 styremedlemmer, som velges på årsmøtet. Funksjonstiden for styrets leder og medlemmer er 2 år. Vararepresentant til styret velges av årsmøtet med funksjonstid på 1 år.
Bare fysiske personer kan velges. Gjenvalg kan skje.
2. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.
3. Styret skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.
4. Sameiet er tilsluttet Gamle Stadion Tingsrettslige sameie. Styreleder, eller det styremedlemmet som det enkelte styret har utpekt, sammen med de øvrige sameienes representanter, utgjør det tingsrettslige sameiets styre.

§ 5. Driftsutgifter

1. Sameiets driftsbudsjett skal omfatte fellesutgifter av enhver art. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet kan det settes av et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger for å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.
2. Styret utlikner på sameierne alle fellesutgiftene vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer:
 - a. som hovedregel på grunnlag av sameierbrøken (boligens BRA areal, eksklusiv balkonger, mark- og takterrasser og tilleggsarealer i grunnen). Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), fordeles etter sameierbrøk.
 - b. som unntak fra hovedregel fordelt etter antall seksjoner. Dette gjelder bl.a. honorar til forretningsfører, revisor og til kollektiv kabel-TV og bredbånd
 - c. for næringsseksjon med tilleggsdel (P-plasser i kjeller) etter sameierbrøk som er likt antall P-plasser i eiendommen.

3. På grunnlag av et års forbruk fastsetter styret månedlige á konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis hver måned til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiets styre endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.
4. De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik den er på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet er samsvarende med 2 x folketrygdens grunnbeløp.

§ 6. Husorden

1. Som husordensregler gjelder de til enhver tid vedtatte og gjeldende *Trivselsregler for Gamle Stadion 2*.
2. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter trivselsreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se §7.

§7. Mislighold

1. Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonsloven § 38.
2. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommene, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonsloven § 39.

§ 8. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

1. Sameiet har 1-én HC-plass. Seksjonseier med dokumentert behov, som har behov for tilrettelagt parkeringsplass, kan søke styret om å få disponere HC-plassen.
2. Styret vil etter en behovsprøving, avgjøre hvem som skal få disponere denne plassen. Se eierseksjonsloven §26. for flere detaljer.

§ 9. Salg av seksjon

1. Styret v/forretningsfører skal ha nødvendig informasjon fra seksjonseier ved salg av en seksjon.
2. Selger plikter å gjøre kjøper kjent med eventuelle feil og mangler, og med økonomi- og vedlikeholdsansvar som følger av eventuelle utførte endringer på eller i tilknytning til fellesareal.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/1515/0/3

Eierrepresentant: Hansen Kari Gunda

Regningsmottaker: Hansen Kari Gunda

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1515	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	47,1 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300351372	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		49,5

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HANSEN KARI GUNDA	MADS W.STANGS GATE 18	1610 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	1 126 600,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 3 605,00
						kr 3 605,00

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-210/1515/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	47.1
Etablert dato	04.04.2014	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KARI GUNDA HANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	27.03.2014	27.03.2014	13/47	

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
☒	☐	☐	☐	☐		47.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300351372	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 300351372: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	849.6
Antall boenheter	11	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	849.6
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.01.2013	08.02.2013
IG - Igangsettingstillatelse	28.01.2013	08.02.2013
MB - Midlertidig brukstillatelse	21.03.2014	24.03.2014
FA - Ferdigattest	05.08.2014	11.08.2014

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0102	49.5	1	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	280.6	0.0	280.6	0.0
H02	4	280.6	0.0	280.6	0.0
H03	3	288.4	0.0	288.4	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Mads W.Stangs gate	18		1610 FREDRIKSTAD



Eiendomsstatus, ordre 210_1515_0_3

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 1515	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Mads W, Stangs gate18		
Areal matrikkelenhet:	1366.5 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: 1001 - Bebyggelse og anlegg 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) Hensynssoner: 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 598 Gamle Fredrikstad Stadion	Vedtatt: 06.05.2010	Formål: 110 - Boliger 780 - Felles grøntareal Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest598_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 04.09.2026

FORSLAG
TIL
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
"GAMLE FREDRIKSTAD STADION"

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1-1 Vegtrafikkstøy

Støynivå innendørs og utendørs skal ikke overskride verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv som gjelder på søknadstidspunktet.

Støyberegninger samt plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93. Alle støybeskyttelsestiltak skal være etablert før brukstillatelse gis. Støy fra anleggsstrafikk utover verdiene i Miljøverndepartementets gjeldende rundskriv, aksepteres i anleggsperioden selv om ett eller flere kvartal er ferdigstilt.

3.1-2 Anleggsarbeid, anleggsstrafikk

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

3.1-3 Kulturminner

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

3.1-4 Utbyggingsavtale

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

3.1-5 Overvann

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

3.1-6 Fjernvarme

Reguleringsområdet ligger innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme. Bebyggelsen skal derfor tilknyttes fjernvarme.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Fellesbestemmelser

4.1-1 Utomhusplan

Uteoppholdsarealene skal dels være private uteareal i form av en hageflekk og / eller stor balkong, og dels felles gatetun. I tillegg har hvert kvartal tilgang til felles grøntområde.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det aktuelle kvartalet i målestokk 1:200. Planen skal vise bebyggelsens plassering og utforming, nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, vegger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, dimensjonering og plassering av felles og privat oppholdsareal, uterom og lekeplasser, plassering av møblering, avfallsdunker og beplantning, overvannshåndtering og materialbruk.

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

4.1-2 Samtidig ferdigstillelse av uteareal

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

4.1-3 Parkeringsdekning

Parkeringsdekningen skal være:

For bil:

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

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

For sykkel:

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

Parkering/ garasjering løses i garasjer i første etasje i hvert byhus og plass foran garasjen for en evt. bil nr.2. Unntatt er byhus i kvartal K6. De deler parkeringsanlegg under bakken i kvartal K6 og K7 med leilighetsbygg i kvartal K7 og K8. I tillegg kommer kantparkering (gjesteparkering) i offentlig trafikkområde og evt. noen ekstra gjesteparkeringsplasser i enkelte kvartaler;

Disse plassene får en bevisst landskapsmessig behandling med hensyn til trær, kantsten, belegg, etc.

4.1-4 Parkeringsplan

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

4.1-5 Utforming av bebyggelse

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

4.1-6 Boligkvalitet - uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal være helhetlig i form, uttrykk og materialbruk innenfor hele planområdet.

Hele det felles utearealet, både gatetun med hardt belegg og andre uteoppholdssoner regnes som brukbart uteareal for kvartalets beboere, og hele dette arealet medtas som grunnlag for beregning av uteareal pr. boenhet. Hvert byhus får et lite, privat uteareal i form av en hageflekk og/eller stor balkong og/eller takterrasse.

Balkonger eller terrasser som privat uteareal skal finnes for alle 3roms boenheter eller mer. For 1-2 roms boenheter kan privat uteareal erstattes av tilsvarende tilrettelagt, felles uteareal.

Krav til uteoppholdsareal;

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

4.1-7 Boligkvalitet - lekeareal:

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

4.1-8 Boligkvalitet – universell utforming

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

4.1-9 Byggegrenser

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

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

4.2-1 Arealbruk

Kvartalene skal benyttes til bolig med tilhørende felles og privat uteareal.

4.2-2 Plassering av bebyggelsen

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

4.2-3 Grad av utnyttning

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

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

Sykelboder og søppelboder skal ikke medregnes i m2 BYA.

4.2-4 Bebyggelsens høyde

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

4.3 KVARTAL K6; Kombinert formål boliger / kontor

4.3-1 Arealbruk

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

4.3-2 Plassering av bebyggelsen

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

4.3-3 Grad av utnyttning

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

K6: BYA = 800m²;

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

4.3-4 Bebyggelsens høyde

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

4.4 KVARTAL K7; Kombinert formål boliger / forretning / kontor

4.4-1 Arealbruk

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

4.4-2 Boligstørrelser

Kvartalet K7 skal ha variasjon i boligstørrelser.

4.4-3 Plassering av bebyggelsen

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

4.4-4 Grad av utnyttning

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

K7: BYA i etasje (regulert til forretning/kontor) = 800m²

For alle etasjer over 1.etasje skal fasaden mot vest trekkes tilbake 7m. Det kan dog tillates utkrager /fremspring utover arealet i 1.etasje også i denne delen av bygningskroppen, for balkonger og/eller karnapper.

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

4.4-5 Bebyggelsens høyde

Maks. bygningshøyde (høyde over planert terreng) skal være som angitt på plankart.

Bygningskroppen i K7 skal avtrappes ned mot Stasjonsgata fra 5 til 4, til 3 etasjer ifølge illustrasjonssnitt og reguleringskart.

Det tillates mindre tekniske rom/installasjoner og takterrasser på tak over maksimalt tillatte høyde.

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

4.5-1 Arealbruk

Kvartal K8 kan benyttes til kombinert formål boliger, forretning, kontor, allmenntilleg, offentlig, barnehage.

I bebyggelsens 1.etasje og 2.etasje kan det etableres en barnehage.

Forretning/kontorareal kan bare innredes i første etasje, oppad begrenset til 600m².

Felt F2 skal benyttes til barnehagens uteareal hvis det etableres barnehage i 1.etasje og evt. 2.etasje. Hvis det ikke etableres barnehage i K8, skal F2 benyttes til fellesområde for boligene.

Utearealet skal utformes med tanke på universell utforming.

4.5-2 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Balkonger kan krage inntil 2m

utover byggegrensene. Slik utkraging av balkonger tillates nedad til og med 2 etasje. Det tillates ikke søyler eller andre bærende elementer utover byggegrensene.

4.5-3 Grad av utnyttning

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

K8: BYA i 1.etasje (regulert til forretning/kontor/allmenntilleg/offentlig formål/barnehage) = 600m²;

For alle etasjer over 1.etasje skal fasaden mot vest trekkes tilbake 7m. Det kan dog tillates utkrager /fremspring utover arealet i 1.etasje også i denne delen av bygningskroppen, for balkonger og/eller karnapper.

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

4.5-4 Bebyggelsens høyde

Maks. bygningshøyde (høyde over planert terreng) skal være som angitt på plankart.

div.A

5

Bygningskroppen i K8 skal avtrappes ned mot Erik Madsens gate fra 5 til 4 etasjer ifølge illustrasjonssnitt og reguleringskart.

Det tillates mindre tekniske rom/installasjoner og takterrasser på tak over maksimalt tillatte høyde.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (T1)

5.1 Kjøreveger , kantparkering og fortau

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

5.2 Opparbeidelsesplan for veien øst for K7/ K8

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

5.3 Ferdigstilling av offentlige trafikkarealer

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

§ 6 FELLESOMRÅDER

6.1 Fellesområde (F1)

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

6.2 Felles avkjørsel (F3)

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

6.3 Utomhusplan

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. september 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1515 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Mads W.Stangs gate 18, 1610 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



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

Eiendomsrapport for 210 / 1515 / 0 / 3

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

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

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

Ingen brensel tanker 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 NÆRHEITEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mads W. Stangs gate 18, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1515/0/3

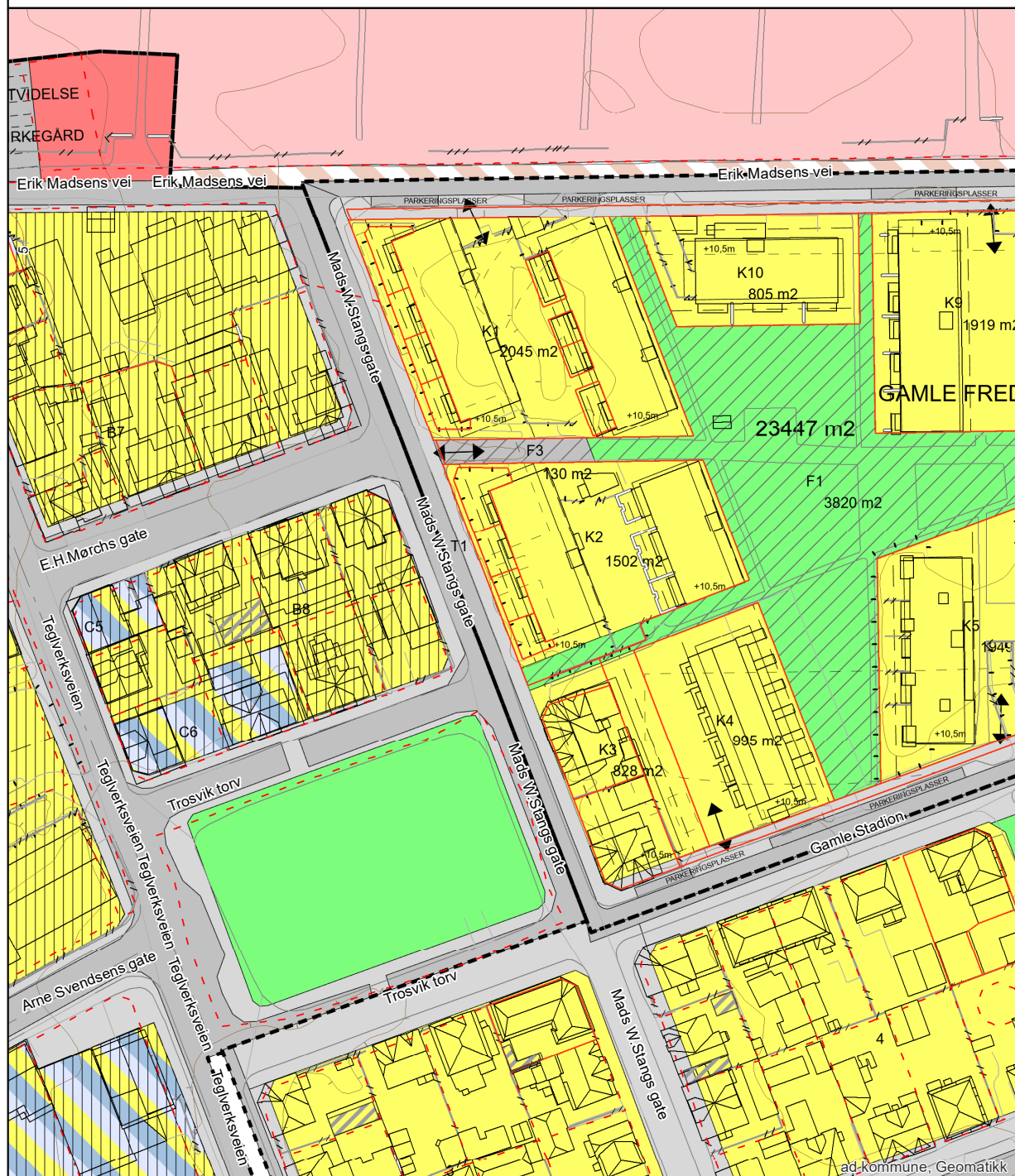
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-01



Planident: 598
Ikrafttredelsesdato: 6.5.2010
Plannavn: Gamle Fredrikstad Stadion

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

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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mads W.Stangs gate 18, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1515/0/3

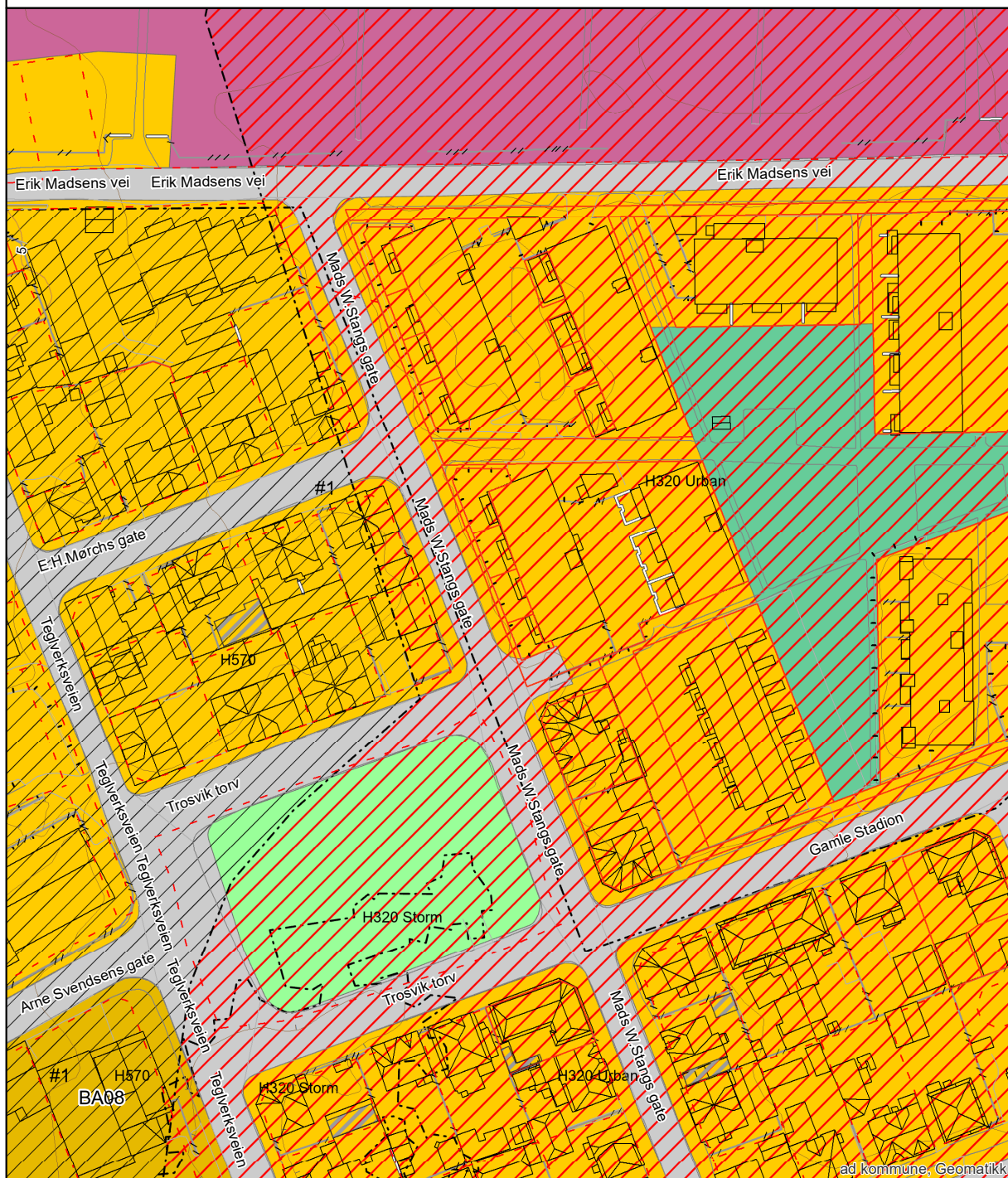
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-01



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mads W. Stangs gate 18, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1515/0/3

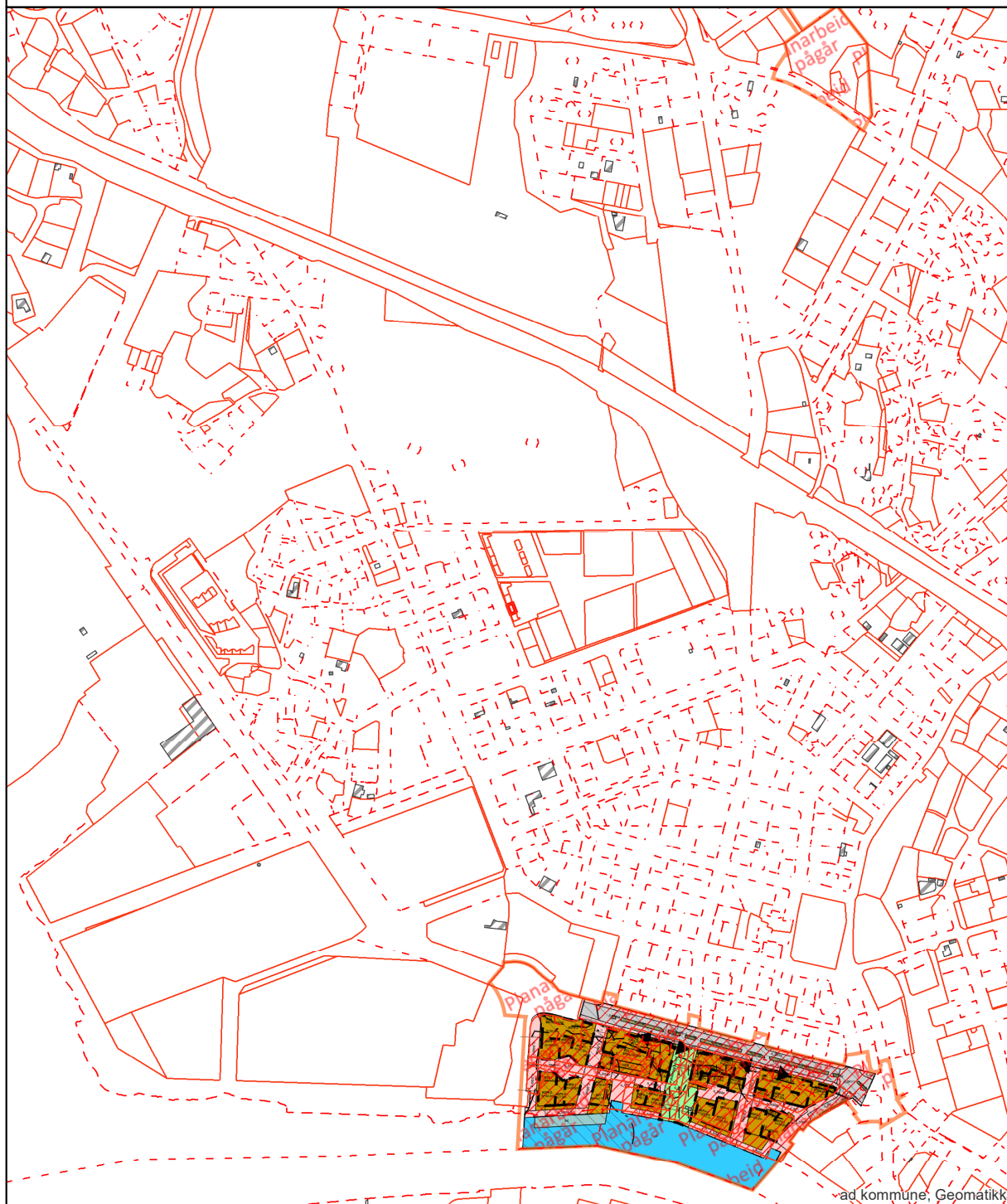
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-09-01



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



Grunnkart



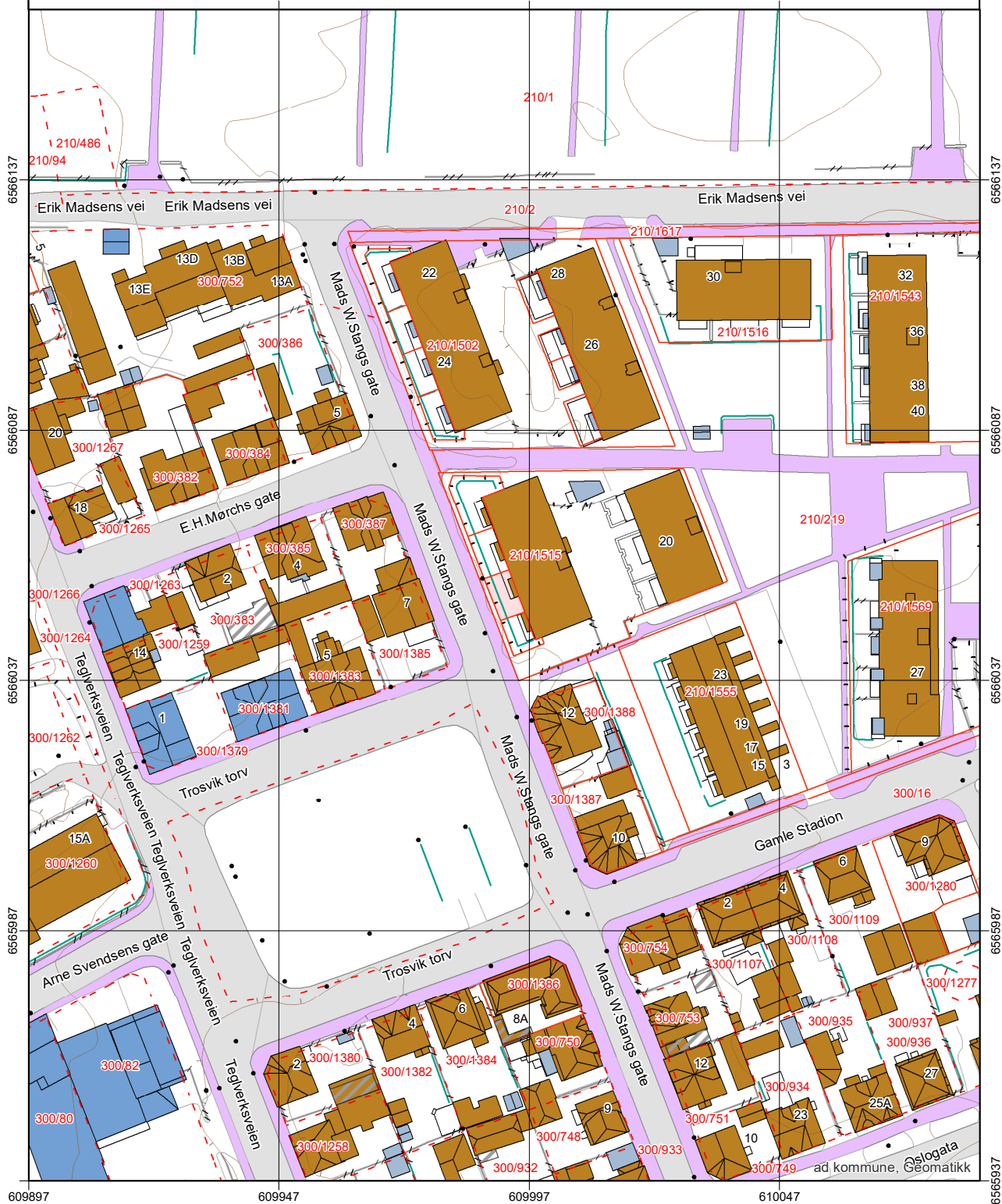
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mads W. Stangs gate 18, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1515/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-01



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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mads W. Stangs gate 18, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1515/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-01



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mads W. Stangs gate 18, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1515/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-01



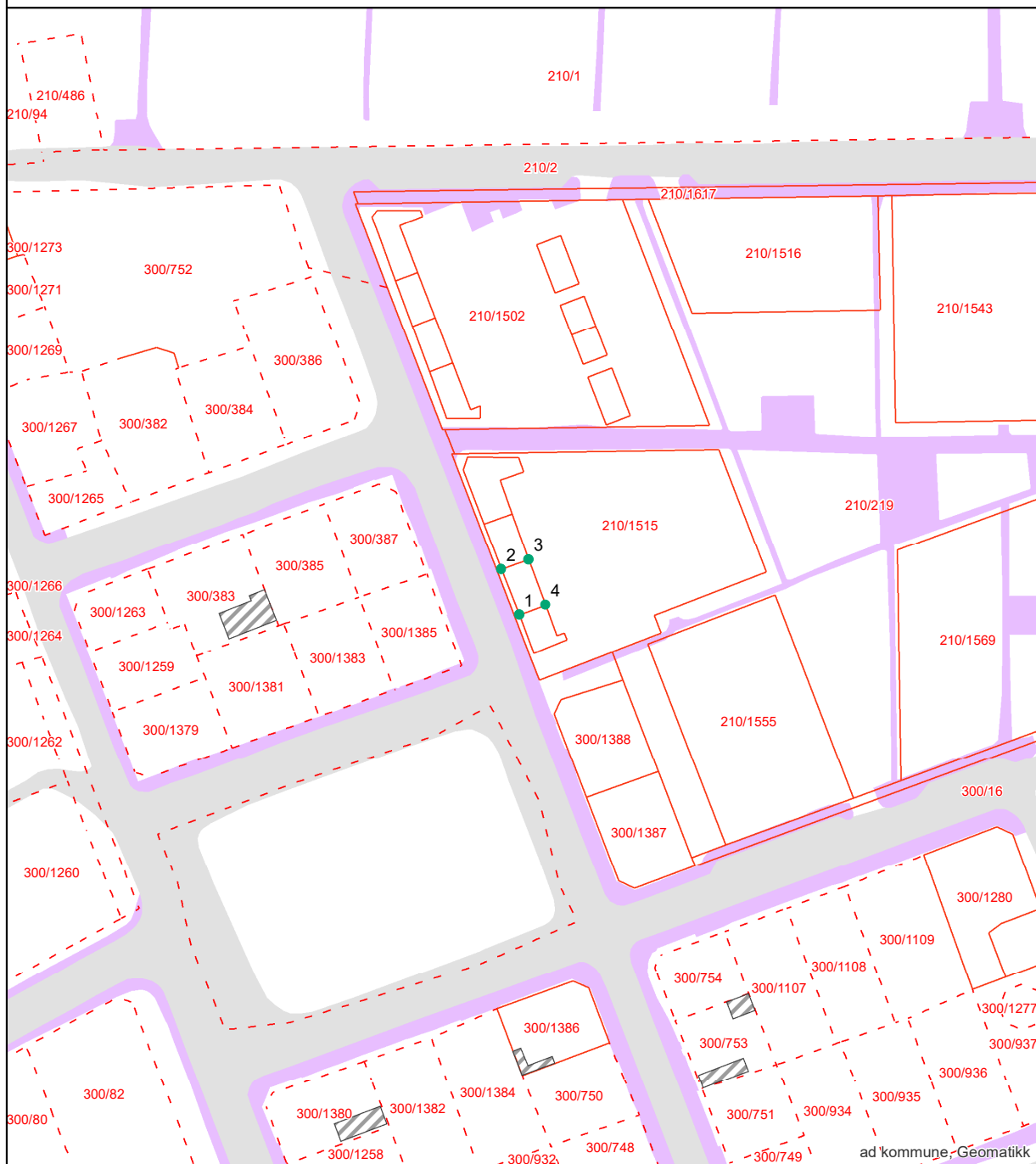
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Grensepunkttrapport

Rapportdato : 1.9.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566048.48899	609990.951702	Mur	9.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6566056.88763	609987.715031	Mur	5.32	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6566058.71312	609992.708531	Ikke spesifisert	9.01	Umerket		Beregnet	10	0
4	6566050.25033	609995.790424	Ikke spesifisert	5.15	Umerket		Beregnet	10	0

side: 1



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Gamle Stadion 2

26. mars 2026

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

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.

**Umiddelbart etter avviklingen av årsmøtet avholdes
beboermøte**



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Gamle Stadion 2

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

26. mars 2026

Tidspunkt:

kl. 18:00

Sted:

**Fredrikstad Roklubb`s lokaler, Mossevn 17,
1610 Fredrikstad**

(Møtet er i 2. etg. Og styret kan være behjelpelig
dersom noen trenger assistanse i trappen)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1. Endring av vedtektenes

6.2. Vedlikeholdsplaner



1 KONSTITUERING

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

2 ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Tommy Jenssen	På valg:	2027
Styremedlem	Thorhild Sarpebakken	På valg:	2027
Styremedlem	Bernt Børresen	På valg:	2026
Varamedlem	Jan Thyrhaug	På valg:	2026
Valgkomite	Lise Pettersen	På valg:	2026
Valgkomite	Kjell Paulsen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/gamlestadion2>

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

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**

Forsikring

Forsikringsselskap: **Protector Forsikring ASA**

Polisenummer: **2204344**

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.

Styremøter

Det har vært avholdt 4 styremøter i 2025.

Noen av sakene og tiltakene styret har jobbet med og behandlet:

- Vedlikeholdsplaner
Sameiet har hatt leid inn en takstmann for å hjelpe oss med en faglig godt vurdert tilstand på bygninger og installasjoner, samt en kostnadsoversikt over fremtid vedlikehold
- Frostsikring av innkjøringsssluse
- Belysning i parkeringsanlegg
- Avtale for filterskifte og periodisk rens av ventilasjonsanleggene
- Styret har arbeidet kontinuerlig med å presse priser på innkjøp og avtaler
- Styret har iverksatt Norgespris for strøm til fellesområdene og en prisstøtteordning som tilsvarer Norgespris for fjernvarme, for forutsigbare og reduserte energikostnader
- Styret har tatt i bruk en app (Solibo Home) for lettere digital kommunikasjon med beboerne og seksjonseierne (anbefaler at også seksjonseiere og beboere laster ned denne), i tillegg til vår hjemmeside på nettet.
- Utsendte nyheter i 2025:
 - Oppslagstavle (hjemmeside) 4 nye saker
 - Praktisk informasjon 2 nye innlegg

Eierstatus

3 á 20 leiligheter er utleide

1 leilighet skiftet eier per 21.02.25



Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet.

Forskning og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke med forskning og utviklingsaktiviteter

Miljø

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad, utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

Arbeid utført i 2025

- Lys i parkeringsanlegg er byttet ut
- Nød- og ledelys er byttet
- Alle batterier i nødlys i trapper og ganger har fått nye batterier
- Frostsikring av sprinkleranlegg i innkjøringsluse er klargjort med ny strømkurs til termostatstyrt vifteovn
- HMS – Alle våre internkontroller er rutinemessig gjennomført

Saker under arbeide og planlegging

- Styret har begynt å utarbeide vedlikeholdsplaner for både kort og lang sikt. Rapportene fra innleid takstmann gir et faglig solid grunnlag for planleggingen.
- Det er oppdaget mindre råteskader i utvendig kledning som må utbedres.
- Det er også risiko for korrosjonsskader i betongarmeringen i kjelleren. Her arbeider styret for snarlige løsninger.

Økonomi/årsregnskap

Den største enkeltkostnaden vi har hatt er for fjernvarme med kr 189.834,-
Og deretter kommunale avgifter (vann og avløp) med kr 173.799, -.
Posten for drift og vedlikehold ble vesentlig større enn budsjettet i 2024. Dette skyldes bla. skifting av belysning og nød-og ledelys i garasjen tidligere enn forventet.



Posten for heis er betydelig høyere enn budsjettet. Dette skyldes at faktura for bytte til 4G kort til alarmen ble fakturert i 2025, og utgifter i forbindelse med heisstans.

Sameiet har en god økonomi, og god kontroll på økonomien i det kortsiktige bildet.

Årets regnskapsresultat gikk i minus med kr. 2.716,-

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 Gamle Stadion 2

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innbetaling sameieekostnader	2	1 205 388	1 106 364	1 205 500	1 356 188
Annen inntekt - ladeinntekt		500	400	0	0
Sum inntekter		1 205 888	1 106 764	1 205 500	1 356 188
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	25 000	20 000	20 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3	3 525	2 820	3 000	3 525
Avskrivning infrastruktur elbillade-anlegg	4	15 125	15 125	0	0
Fjernvarmekostnader		189 834	196 661	250 000	200 000
Kommunale avgifter: vann og avløp		173 799	161 543	200 000	194 700
Renovasjon		38 735	41 981	50 000	50 000
Strøm fellesarealer		34 968	44 204	55 000	45 000
Rengjøring / matteleie		35 322	33 708	35 000	36 610
Drift og vedlikehold bygninger	5	27 275	135 933	58 451	50 000
Drift og vedlikehold garasje	6	82 595	0	0	10 000
Drift og vedlikehold grøntanlegg		29 520	28 800	29 549	34 868
Drift og vedlikehold utstyr	7	73 875	0	0	30 000
Service ventilasjon og filterskifte		0	0	0	75 000
Revisjonshonorar		6 296	5 968	7 000	6 505
Forretningsførerhonorar		46 973	45 385	48 000	49 135
Drift og vedlikehold heis, samt heiskont.		101 156	33 543	28 000	61 000
Vaktmestertjenester		25 000	22 500	25 000	26 150
Kostnader HMS / brannvern/brannalarm		8 276	11 548	35 000	35 000
TV-Avgift/Bredbånd		112 173	107 760	115 000	120 300
Andre Driftsutgifter	8	68 458	36 613	32 000	37 000
Forsikringspremie		58 725	52 882	60 000	64 600
Avsetning framtidig vedlikehold	9	100 000	100 000	150 000	200 000
Sum driftskostnader		1 256 631	1 096 974	1 201 000	1 354 393
Driftsresultat		-50 743	9 790	4 500	1 795
Finansinntekter		48 026	42 160	30 000	30 000
Resultat av finansposter		48 026	42 160	30 000	30 000
Arsresultat		-2 716	51 950	34 500	31 795
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	10	-2 716	51 950		



Sameiet Gamle Stadion 2

Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Biloppstillingsplass	4	50 000	50 000
Infrastruktur Elbil-ladeanlegg	4	60 500	75 625
Sum anleggsmidler		110 500	125 625
<u>Fordringer</u>			
Forskuddsbetalt faktura		93 560	90 384
Sum fordringer		93 560	90 384
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Kapitalkonto		400 719	301 592
Skattetrekk		74	51
Bankinnskudd		1 042 050	1 017 921
Sum bankinnskudd og kontanter		1 442 843	1 319 564
Sum eiendeler		1 646 903	1 535 573
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	10	1 034 662	1 037 378
Sum opptjent egenkapital		1 034 662	1 037 378
Sum egenkapital		1 034 662	1 037 378
<u>Gjeld</u>			
<u>Avsetning for forpliktelser</u>			
Avsetning til vedlikeholdsfond	9	488 750	388 750
Sum avsetninger for forpliktelser		488 750	388 750
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte sameieekostnader		4 312	14 013
Leverandørgjeld		111 787	62 125
Annen kortsiktig gjeld		7 392	33 307
Sum kortsiktig gjeld		123 491	109 445
Sum gjeld		612 241	498 195
Sum egenkapital og gjeld		1 646 903	1 535 573

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 24.februar 2026



Sameiet Gamle Stadion 2

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note nr. 2 - Innkrevde sameieekostnader	2025	2024
Sameieekostnader	1 205 388	1 106 364
Sum innkrevde sameieekostnader	1 205 388	1 106 364

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

Lønnskostnader	2025	2024
Lønn/honorar	25 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	2 820
Sum	28 525	22 820

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Varige driftsmidler	2025
Biloppstillingsplass er anskaffet i 2014 for	50 000

<u>Infrastruktur elbil-ladeanlegg</u>	
Anskaffelseskost pr 01.01.	151 250
Avskrivning tidligere år	75 625
Avskrivning inneværende år	15 125
Bokført verdi pr. 31.12.	60 500

Sum varige driftsmidler	110 500
--------------------------------	----------------

Elbil-ladeanlegg er anskaffet i år 2020 og avskrives over 10 år med 10 %

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold bygning	2025
Maling og maleutstyr	2 387
Lensepumpe	6 689
Maling og rep. av grunnmur	4 500
Ei-kontroll fellesarealer	6 125
Batterier nødlys + frakt	7 575
Sum drift og vedlikehold bygning	27 275

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold garasje	2025
Byttet dempefjærer, justert aksel og wiretromer	6 758
Feiet og vasket garasje	6 250
Skiftet armaturer	55 837
Montert ny stikk for varmevifte	13 750
Sum drift og vedlikehold garasje	82 595



Note nr. 7 - Drift og vedlikehold utstyr

	2025
Skiftet nødlys	73 875
Sum drift og vedlikehold utstyr	73 875

Note nr. 8 - Andre driftsutgifter

	2025
Vedlikeholdsplan fra Aktiva Takst	23 500
Leie lokale + servering årsmøte etc.	3 413
Innkjøp lyspærer	5 751
Blomster, jord og minnegave	2 008
Innkjøp div. redskaper	1 533
Dekkbark og granulat	950
Medlemskap Huseiernes Landsforbund	2 200
Byttet el.sluttstykke sluse kjeller	15 571
Kopier og porto	950
Brukerrettigheter Finago	7 125
OCR-Gebyr etc.	4 185
Bankgebyr	3 273
Sum andre driftsutgifter	68 458

Note nr. 9 - Avsetning til framtidig vedlikehold

	2025	2024
Vedlikeholdsfond pr. 01.01.	388 750	288 750
Avsetning til vedlikehold	100 000	100 000
Vedlikeholdsfond pr. 31.12.	488 750	388 750

Note nr. 10 - Egenkapital

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01.	1 300 503	1 133 428
Endringer:		
Årets resultat	-2 716	51 950
Avskrivning eiendeler	15 125	15 125
Avsetning til vedlikeholdsfond	100 000	100 000
Disponible midler pr. 31.12.	1 412 912	1 300 503
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	488 750	388 750
Annen egenkapital:		
Annen egenkapital pr. 01.01.	1 037 378	985 428
Årets resultat	-2 716	51 950
Sum egenkapital pr. 31.12.	1 034 662	1 037 378

Sameiet Gamles Stadion 2 består av 20 boligseksjoner m/fellesareal + 1 næringsseksjon



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

Til årsmøtet i Sameiet Gamle Stadion 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gamle Stadion 2 som viser et underskudd på kr 2 716. 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 63 33

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

Verifisert av
SIGNICAT
28.12.2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 28. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
28.02.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 25.000,-
Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av 1 styremedlem

5.2 Valg av 1 varamedlem

5.3 Valg av 2 medlemmer til valgkomitè

Valgkomiteen har kommet frem til følgende innstilling

Styre

Leder	Tommy Jenssen	På valg 2027	Ikke på valg
Styremedlem 1	Thorhild Sarpebakken	På valg 2027	Ikke på valg
Styremedlem 2	Bernt E. Børresen	På valg 2026	Gjenvalg
Varamedlem	Jan Thyrhaug	På valg 2026	Gjenvalg

Valgkomite

Leder	Kjell Paulsen	På valg 2026 (1. år)	Gjenvalg
Medlem	Lise H. Pettersen	På valg 2026 (1. år)	Gjenvalg

Valgkomiteen har bestått av Kjell Paulsen og Lise H. Pettersen.



6.1 Endring av vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Sak 6.1 – Forslag til Vedtektsendringer

Redegjørelse for Styrets anbefalte vedtektsendringer fra de vedtatte vedtektene fra 2020

Format

Styret ønsker at det i vedtektene skal være lettere å henvise konkret til punkter og avsnitt.

Styret anbefaler derfor at vi endrer oppsettet til nummererte §, nummererte avsnitt og med ev. underpunkter.

Eks.:

§ 1.2.a.

§ 2 Seksjonseierens rettigheter og plikter

§ 2.1 Boligseksjonene og § 2.2 Fellesområder

Styret anbefaler å legge til et nytt underpunkt som utdyper forholdet rundt hva som defineres som fellesområder og hva seksjonseier plikter å gjøre i forkant og etterkant av en mulig endring av eller på et fellesområde i tilknytning til egen leilighet. Samtidig en presisering av hva som defineres som fellesområder.

§ 4. Styret

Styret anbefaler å justere teksten angående vår representasjon i styret til Tingsrettslig sameie, i samsvar med reviderte vedtekter for Tingsrettslig sameie.

§ 9. Salg av seksjon

Styret anbefaler at selgers opplysningsplikter ved salg skal være mere synlig, ref. avhendingsloven og eierseksjonsloven

Vedlegg

Utkast til reviderte vedtekter.
Endringer er merket med gult.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til reviderte vedtekter vedtas

./.. Utkast til Reviderte vedtekter 2026



**Vedtekter for
Sameiet Gamle Stadion 2
Org.nr. : 913 531 833**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 4. februar 2014

Revidert og vedtatt på sameiermøte 26. mars 2026

§ 1. Formål

1. Sameiets navn er Sameiet Gamle Stadion 2 og består av 20 boligseksjoner, 1 næringsseksjon, og fellesarealer.
2. Eiendommen Gnr 210 Bnr 1515 i Fredrikstad kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er delt opp i.
3. Sameiets formål er å ha trygge omgivelser, holde en høy bygningsmessig standard og øke de samlede verdier over tid - i overensstemmelse med gjeldende lover og forskrifter.
4. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 - 65, med endringer av 26.03.2019 - 47
5. Sameiet Gamle Stadion 2 er sameier i Tingsrettslig Sameie i Gnr 210 Bnr 219 i Fredrikstad kommune sammen med de øvrige sameiene som er utskilt fra 210/219.

§ 2. Seksjonseierens rettigheter og plikter

1. Boligseksjonene
 - a. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, slik dette er regulert i eierseksjonsloven § 23.
 - b. Den enkelte sameier rår over sin seksjon og har enerett til bruken av bruksenheten.
 - c. Seksjonseier må søke styret om å utføre endringer på fellesarealer i tilknytning til egen seksjon (screens, markiser, vindskjerming, utvendig flisarbeider, plattinger mv). Seksjonseier har ansvaret for vedlikeholdet av de utførte arbeidene. Seksjonseier er også ansvarlig for nødvendig demontering/montering dersom de utførte arbeidene er til hinder ved nødvendig vedlikehold på sameiets arealer og tekniske installasjoner. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle merkostnader som da måtte påløpe Sameiet pga. de utførte endringene.
 - d. Ved langtidsutleie av hele boligseksjonen må utleier på forhånd melde til styret hvem som skal leie, kontaktinformasjon, fra når, og eventuelt hvor lenge det skal leies ut.
 - e. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, ref. eierseksjonsloven § 24. Korttidsutleier må på forhånd melde til styret hvem som skal leie, kontaktinformasjon, fra når, og hvor lenge det skal leies ut.
2. Fellesareal
 - a. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er å anse som fellesareal, herunder terrasser og balkonger.
 - b. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne, se §5.



- c. I garasjeanlegget er det infrastruktur for lading av elbil og ladbare hybrider. Ladepunkt (ladeboksen) skal kobles til den etablerte infrastrukturen. Strøm hentes fra den enkelte seksjonseiers sikringsskap. Det er kun ett ladepunkt per seksjon. Installering av ladepunktet skal utføres av autorisert installatør iht. retningslinjene vedtatt på årsmøtet 10.mars 2020.
- d. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegget til personer som ikke er seksjonseier innenfor totalområdet for Gamle Stadion.

§ 3. Årsmøte

- 1. Sameiets øverste organ er årsmøtet.
Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år, innen utgangen av juni måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.
Valg av revisor og forretningsfører skjer i årsmøtet.
- 2. Innkalling til ordinært årsmøte skal meldes skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.
- 3. Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

§ 4. Styret

- 1. Styret består av 3 - 4 medlemmer, hvorav 1 styreleder og 2 - 3 styremedlemmer, som velges på årsmøtet. Funksjonstiden for styrets leder og medlemmer er 2 år. Vararepresentant til styret velges av årsmøtet med funksjonstid på 1 år.
Bare fysiske personer kan velges. Gjenvalg kan skje.
- 2. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.
- 3. Styret skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.
- 4. Sameiet er tilsluttet Gamle Stadion Tingsrettslige sameie. Styreleder, eller det styremedlemmet som det enkelte styret har utpekt, sammen med de de øvrige sameienes representanter, utgjør det tingsrettslige sameiets styre.

§ 5. Driftsutgifter

- 1. Sameiets driftsbudsjett skal omfatte fellesutgifter av enhver art. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet kan det settes av et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger for å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.
- 2. Styret utlikner på sameierne alle fellesutgiftene vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer:
 - a. som hovedregel på grunnlag av sameierbrøken (boligens BRA areal, eksklusiv balkonger, mark- og takterrasser og tilleggsarealer i grunnen). Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), fordeles etter sameierbrøk.
 - b. som unntak fra hovedregel fordelt etter antall seksjoner. Dette gjelder bl.a. honorar til forretningsfører, revisor og til kollektiv kabel-TV og bredbånd
 - c. for næringsseksjon med tilleggsdeler (P-plasser i kjeller) etter sameierbrøk som er likt antall P-plasser i eiendommen.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. På grunnlag av et års forbruk fastsetter styret månedlige á konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis hver måned til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiets styre endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.
4. De andre sameierne har panterrett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik den er på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet er samsvarende med 2 x folketrygdens grunnbeløp.

§ 6. Husorden

1. Som husordensregler gjelder de til enhver tid vedtatte og gjeldende *Trivselsregler for Gamle Stadion 2*.
2. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter trivselsreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se §7.

§ 7. Mislighold

1. Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonsloven § 38.
2. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommene, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonsloven § 39.

§ 8. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

1. Sameiet har 1-én HC-plass. Seksjonseiere med dokumentert behov, som har behov for tilrettelagt parkeringsplass, kan søke styret om å få disponere HC-plassen.
2. Styret vil etter en behovsprøving, avgjøre hvem som skal få disponere denne plassen. Se eierseksjonsloven §26. for flere detaljer.

§ 9. Salg av seksjon

1. Styret v/forretningsfører skal ha nødvendig informasjon fra seksjonseiere ved salg av en seksjon.
2. Selger plikter å gjøre kjøper kjent med eventuelle feil og mangler, og med økonomi- og vedlikeholdsansvar som følger av eventuelle utførte endringer på eller i tilknytning til fellesareal.



6.2 Forslag til vedlikeholdsplan

Sak 6.2 – Forslag til Vedlikeholdsplan.

Vedlegg

Styret har en lovpålagt plikt til å sørge for vedlikehold av sameiet, både på kort og lang sikt. De midler som vi p.t. avsetter er tilstrekkelig til det kortsiktige vedlikeholdet. Men vi setter ikke av midler til større vedlikeholdsarbeider som vi vet vil komme på lengre sikt.

Styret ønsker Årsmøtets støtte for hvordan vi nå ønsker å gjennomføre vedlikehold og finansiering av det langsiktige vedlikeholdet

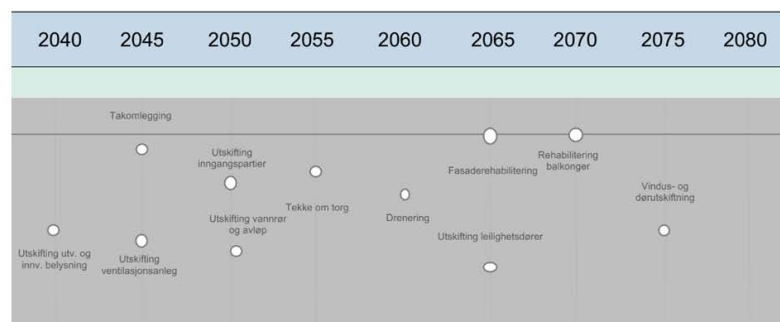
Styret leide høsten 2025 inn ekstern takstmann for å vurdere sameiets bygningsmessige tilstand, og hvilke tiltak vi bør iverksette umiddelbart, og på kort (5 år) og lang (50 år) sikt.

Takstmann Torstein Rørby, samarbeidspartner til Huseierne.no, har utarbeidet en tentativ rapport med stipulerte kostnader over tid for oss.

Den tentative planen viser ca. tidsintervallene for større vedlikeholdsarbeider som vi må forvente, f.eks:

- Skifte garasjeport ca. 2040
- Takomlegging, ca. 2045
- Renovering vann og avløp ca. 2050

Som tabellene viser, er det store summer som skal til for å dekke opp vedlikehold på lang sikt. Men et sted må vi starte.



Bygningsdel	Anbefalt tidsperiode for tiltak	Estimat	Neste intervall
Takomlegging	2045-2050	3.400.000,-	35 år
Tekke om torg	2055-2060	4.300.000,-	40 år
Fasader	2070-2075	12.700.000,-	50 år
Inngangspartier	2045-2050	250.000,-	50 år
Belysning	2040-2045	1.200.000,-	40 år
Balkonger	2065-2070	3.500.000,-	50 år
Drenering	2055-2060	2.000.000,-	55 år
Ventilasjon	2045-2050	3.800.000,-	40 år
Vann/avløp	2048-2052	10.300.000,-	50 år (gjelder rør)
Utskifting vil trolig utløse inngrep i baderom. Våtromsprosjekt inkl. tilbudsinnhenting, kontrahering og byggherreoppfølging			
Leilighetsdører	2070-2075	1.000.000,-	50 år
Vindu og dørutskifting	2075-2080	3.500.000,-	50 år
Oppsummering		45.950.000,-	



Begrunnelse for hvor mye og hvordan

Styret har vurdert at en årlig avsetning på ca. 4% av driftsbudsjettet vårt vil innebære en ekstra kostnad på ca. 355,- per måned etter årets budsjett. I sum vil dette være en avsetning på ca. 85.000 per år, eller 850.000 over 10 år.

Ved å starte avsetninger til vedlikehold på lang sikt allerede nå vil vi oppnå følgende:

- Vi vil ha penger «på bok» som vil redusere framtidige låneopptak
- Ved å vise til viljen til kapitalavsetningen vil det presumtivt være lettere å søke om finansiering av ev. restbeløp til konkrete tiltak
- En godt gjennomarbeidet vedlikeholdsplan – med kapitalavsetting – må forventes å gjøre leilighetene mer attraktive ved framtidige salg, og øke salgspris.

Anbefaling

Med virkning fra 1. jan 2027 vil styret iverksette en ekstra husleieøkning på ca. 4% av det årlige driftsbudsjettet for avsetting til langsiktig vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til langsiktig vedlikehold tas til etterretning / vedtas



This image shows a full page of blank white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for writing or drawing. There are no margins, text, or other markings present.

[illegible]

[illegible]

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

116



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 legges 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 GAMLE STADION 2

Møtedato: torsdag, 26. mars 2026
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Fredrikstad Roklubbs lokaler, Mossevn 17, Fr.stad

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Tommy Jenssen** foreslått.

Vedtak: godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Bernt Børresen** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Anne-Berit Punsvik** foreslått.

Vedtak: godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

11 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 11 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat – kr. 2.718,- føres til fradrag i egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. **25.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 1 styremedlem

Bernt Børresen ble valgt som styremedlem for 2 år

5.2. Valg av 1 varamedlem

Jan Thyrhaug ble valgt som varamedlem for 1 år

5.3. Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Kjell Paulsen og **Lise Pettersen**
ble valgt til valgkomité for 1 år.

6.1. Endring av vedtektene

Se saksfremlegg i innkallingen.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6.2. Forslag til vedlikeholdsplan

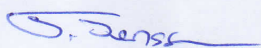
Se saksfremlegg i innkallingen.

Vedtak:

Årsmøtet stiller seg bak styrets anbefaling om avsetting av penger til framtidig vedlikehold

Protokollen ble deretter signert.

Møteleder:



Tommy Jenssen

Protokollvitne:



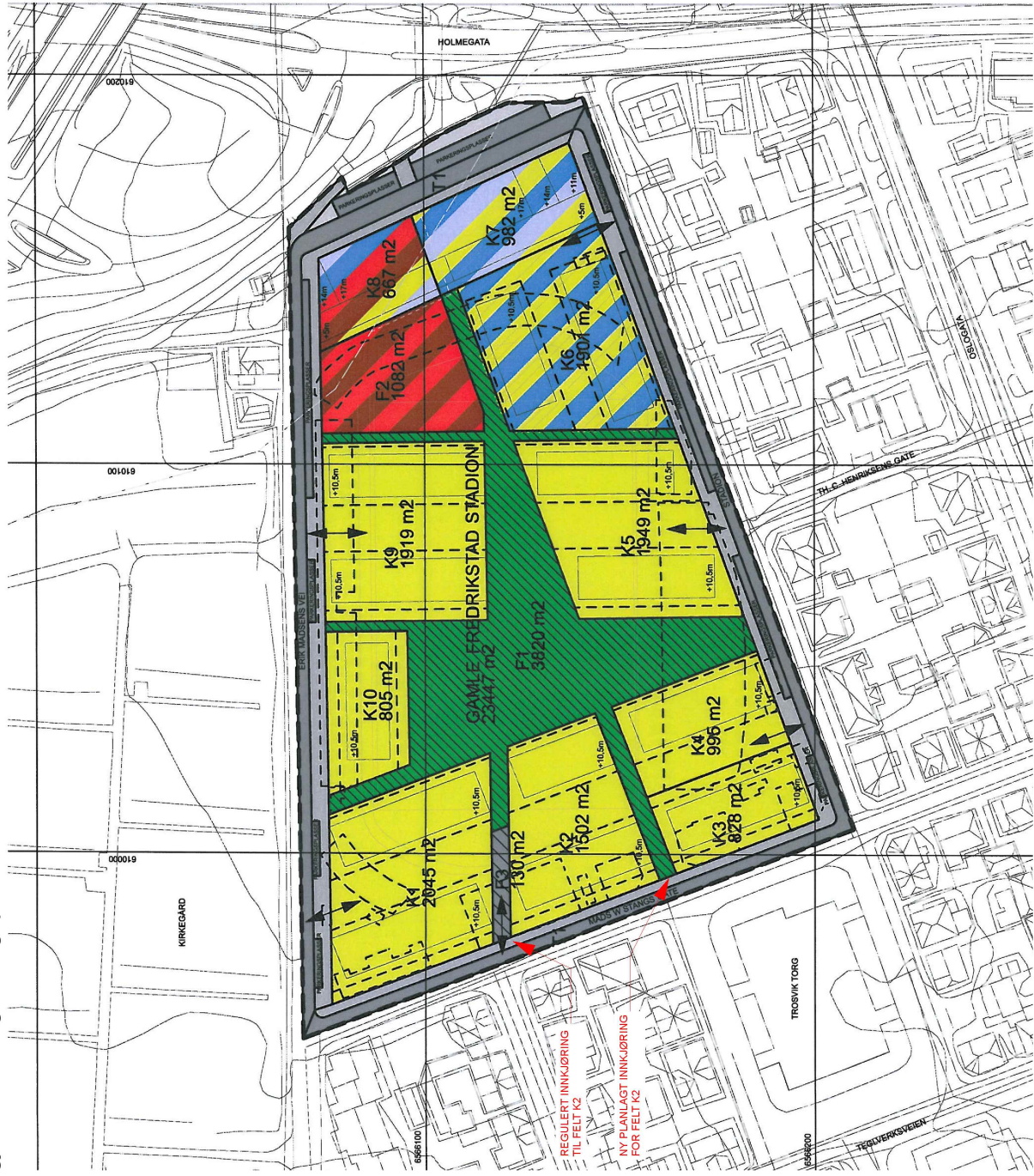
Anne-Berit Punsvik

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Tommy Jenssen	På valg 2027
Styremedlem:	Thorhild Sarpebakken	På valg 2017
Styremedlem:	Bernt Børresen	På valg 2028
Varamedlem:	Jan Thyrhaug	På valg 2027
Valgkomité :	Kjell Paulsen	På valg 2027
Valgkomité :	Lise Pettersen	På valg 2027

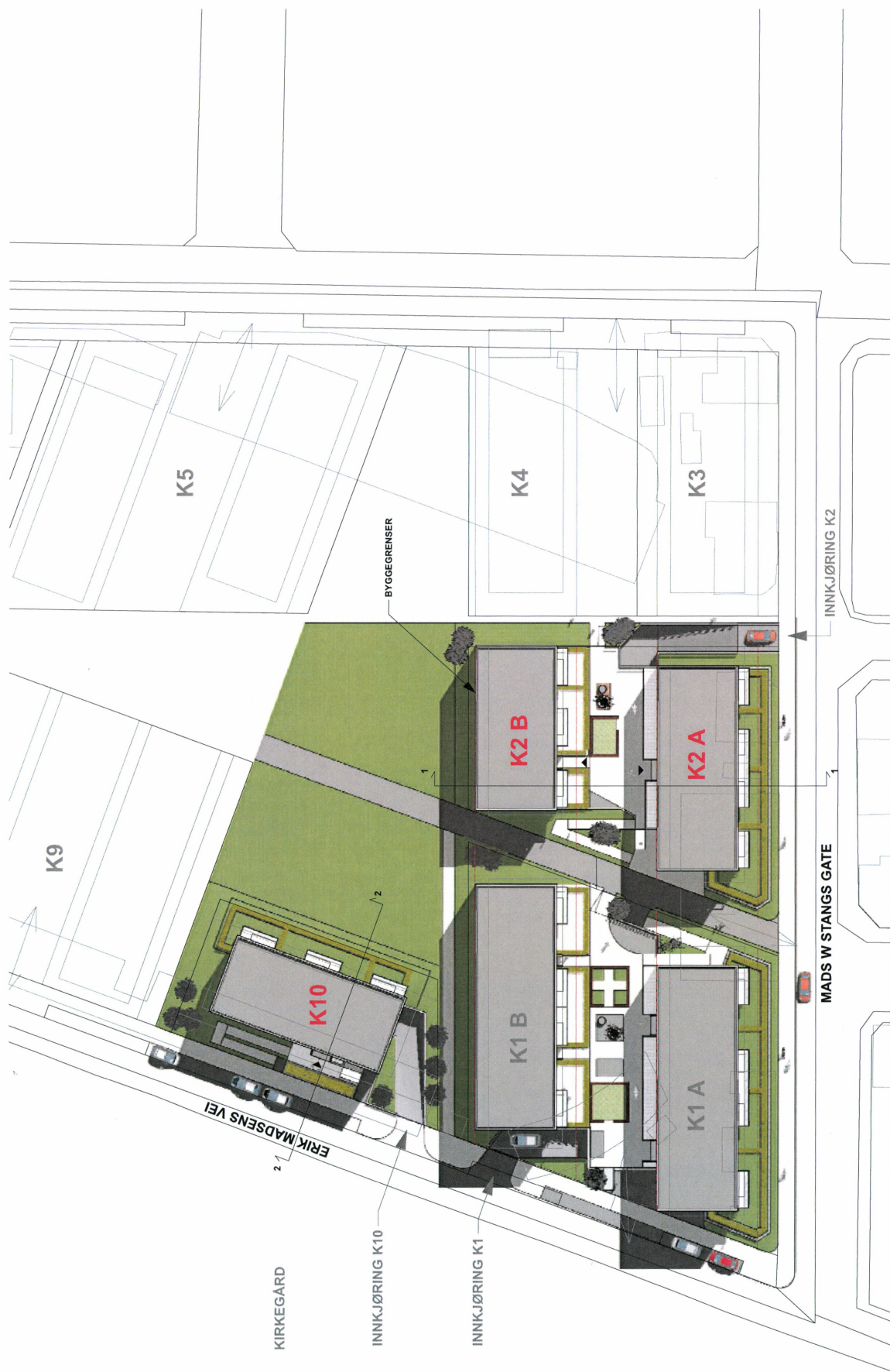


gjeldende reguleringsplan A3 D-3



gamle fredrikstad stadion - rammesøknad byggetrinn 2 - område K2/K10 - 10.05.2012

BAS arkitekter



gamle fredrikstad stadion - rammesøknad byggetrinn 2 - område K2/K10 - 10.05.2012

BAS arkitekter 

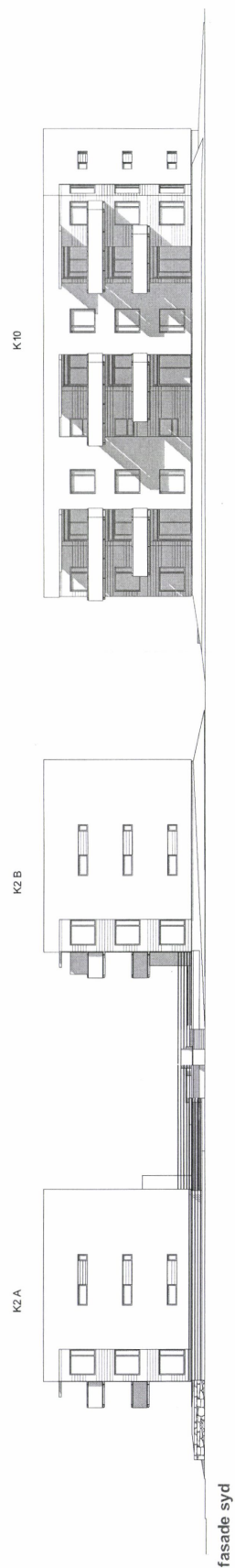
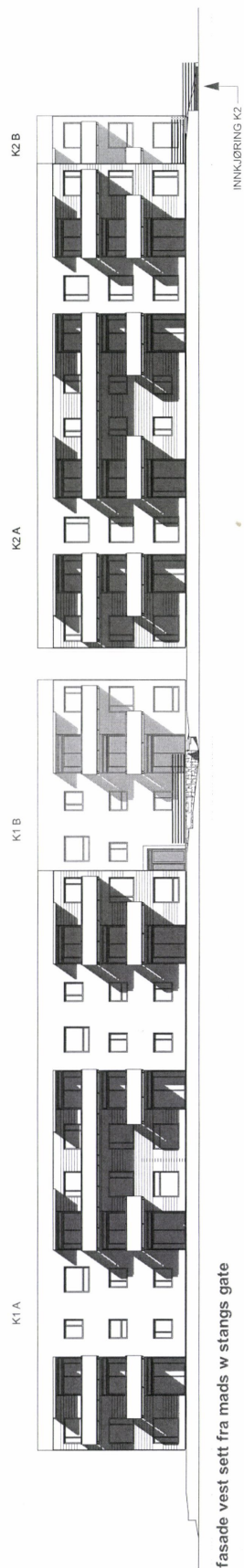


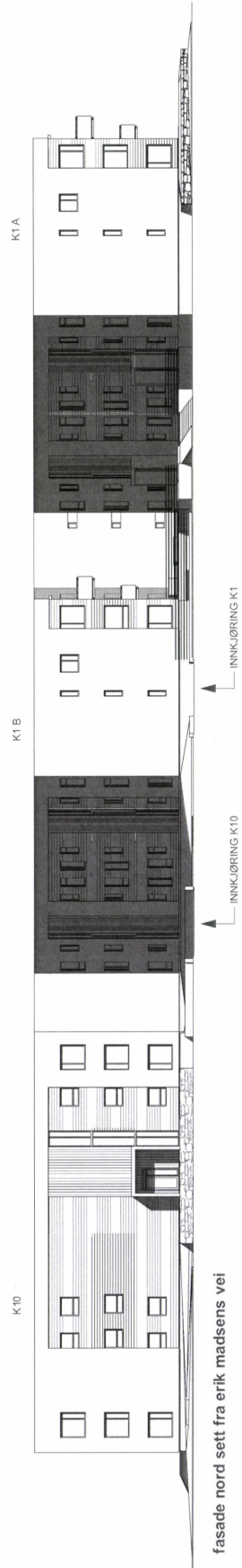


gamle fredrikstad stadion - rammesøknad byggetrinn 2 - område K2/K10 - 10.05.2012

BAS arkitekter **a**

fasader M250 A3 E-2





K2 bygg A plan 1 M100 A3 E-6



estetisk redegjørelse

hovedmaterialet er som tidligere nevnt en lys, nesten hvit puss. dette spiller på områdets karakter, som er dominert av hvite bygninger. det skal benyttes et luftet puss-system, StoVentec eller tilsvarende. systemet innehar detaljelementer som vil ivareta presise avslutninger både i utvendige hjørner, ved materialoverganger og ved avslutninger mot vinduer og andre elementer.

panel som skal benyttes er en liggende smal dobbeltfalsset trekledning, denne er som tidligere nevnt tenkt beiset i litt varierende valører på de forskjellige byggene. alle utvendige hjørner er tenkt utført knapt og enkelt uten utenpåliggende hjørnekasser, hvor panel avsluttes med skyggefuge mot flushliggende hjørnekloss. det samme gjelder også for alle andre avslutninger, hvor minimal bruk av dekkbord vil etterstrebes.

vinduer utføres i mantlet lakkert utførelse. farge er foreløpig tenkt i en mellomgrå RAL 7030 eller muligens en mørkere grå RAL 7021, begge er noe varme gråtoner som vil spille fint opp mot treverkets varme kulører.

balkonger utføres i plasstøpt betong, med rekkverk i lakkert stål og glass. rekkverk festes utside balkongdekke, glass i rekkverk gis sannsynligvis en svak tone, enten en melkehvit folie (laminert utførelse) eller en svak soting (soldempende faktor).

gamle fredrikstad stadion



perspektiv som viser "tun" mellom K2 A og B, samt K1 i bakgrunnen



utsnitt som viser utvendig hjørne som avsluttes "knapt", samt tenkt utforming av balkong

kvartal K2 og K10

BAS arkitekter

søknad om rammetillatelse byggetrinn 2

BAS arkitekter AS St. Mariægate 96-98, 1706 Sarpsborg 05.06.2012/kt



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601579717
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
990610894	STADION UTBYGGING KS		c/o NRP Business Management AS, Postboks 1358 Vikå, 0113 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	210	1515

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	210	1515	0	1	91 / 1550	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	210	1515	0	2	49 / 1550	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	210	1515	0	3	52 / 1550	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	210	1515	0	4	90 / 1550	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	210	1515	0	5	91 / 1550	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1515	0	6	49 / 1550	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1515	0	7	52 / 1550	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	210	1515	0	8	90 / 1550	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1515	0	9	95 / 1550	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1515	0	10	103 / 1550	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	210	1515	0	11	93 / 1550	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1515	0	12	64 / 1550	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1515	0	13	59 / 1550	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	210	1515	0	14	93 / 1550	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1515	0	15	64 / 1550	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1515	0	16	70 / 1550	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	210	1515	0	17	93 / 1550	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1515	0	18	64 / 1550	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1515	0	19	70 / 1550	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 278170 Tinglyst: 04.04.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

27.03.2014 13.07

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	210	1515	0	20	93 / 1550	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1515	0	21	25 / 1550	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

27.03.2014 13.07

Side 2 av 2

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn FREDRIKSTAD KOMMUNE	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Postb. 1405	
Postnr. 1602 Poststed FREDRIKSTAD	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 973871714 Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad kommune	210	1515		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
990610894	Stadion Utbygging KS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	91	G	13	B	59	B	25				37				49			
2	B	49	G	14	B	93		26				38				50			
3	B	52	BG	15	B	64		27				39				51			
4	B	90	G	16	B	70	B	28				40				52			
5	B	91		17	B	93		29				41				53			
6	B	49		18	B	64		30				42				54			
7	B	52	B	19	B	70	B	31				43				55			
8	B	90		20	B	93		32				44				56			
9	B	95		21	N	25	B	33				45				57			
10	B	103	B	22				34				46				58			
11	B	93		23				35				47				59			
12	B	64		24				36				48				60			
Sum tellere:								1550	= nevner:		1530								

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 9/10-13	Utstederens underskrift Børn Fredriksen
---------------------	--

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted, dato <i>Fredriksholm 18/10-13</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Bjørn FREDRIKSEN Bjørn Fredrikson FOR STADION UTBYGGING AS 14T FULLMAGT</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
210	1515		1-21	FREDRIKSTAD
Dato		Stempel og underskrift		
26/3-2014				

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Utstederens underskrift
9/10-13	Børn Fredriksen

K2 bygg A plan 1 M100 A3

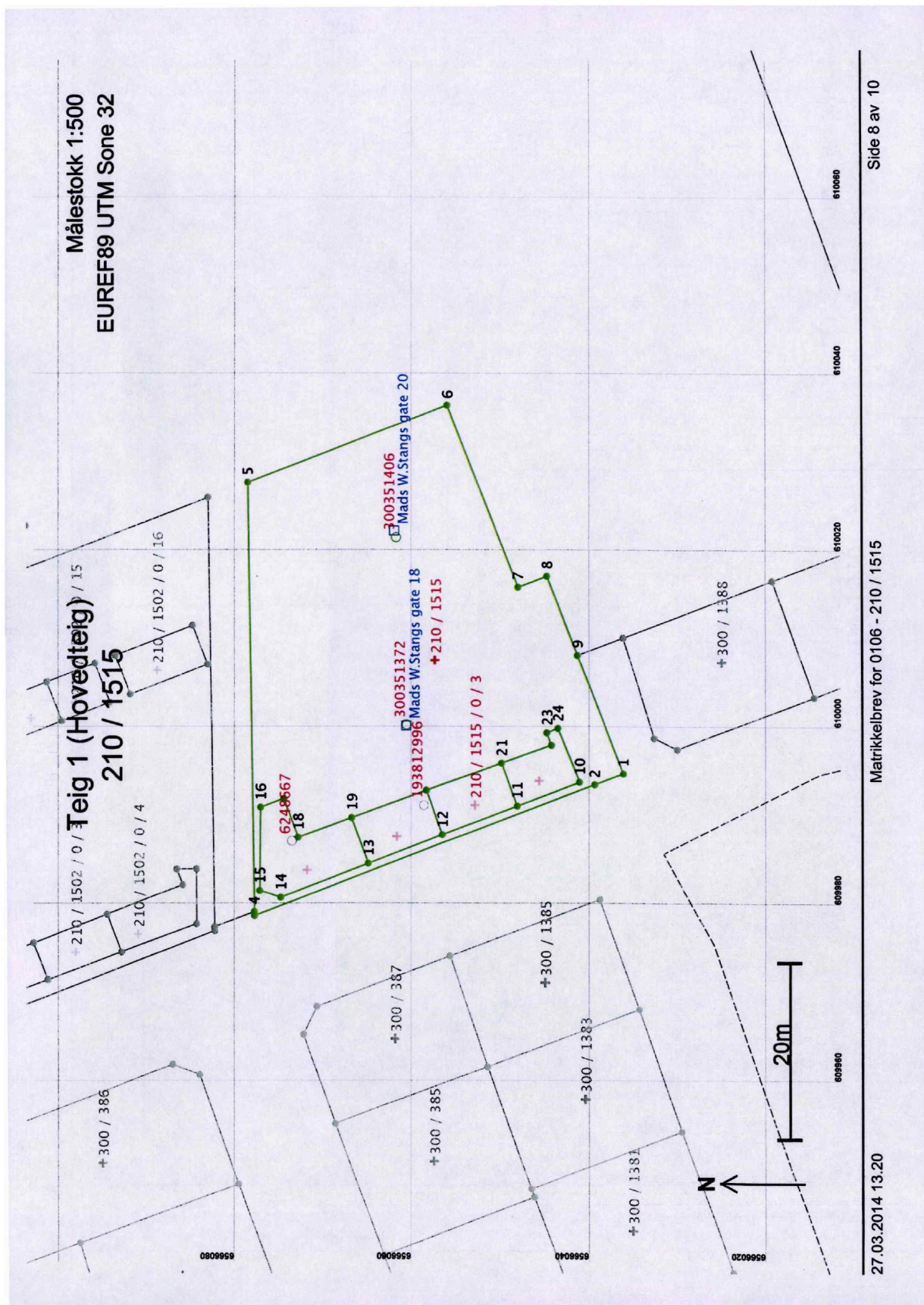


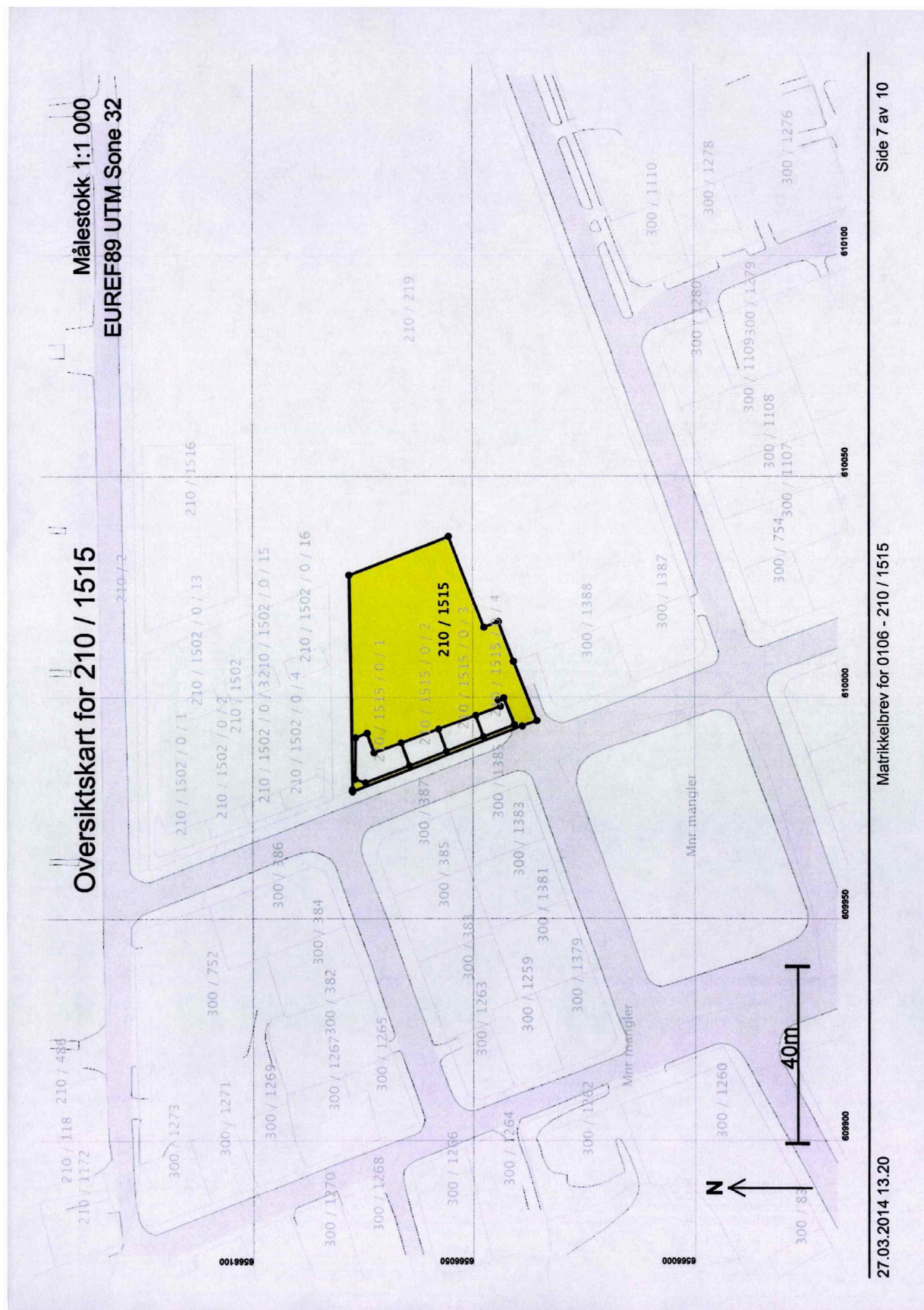
gbr

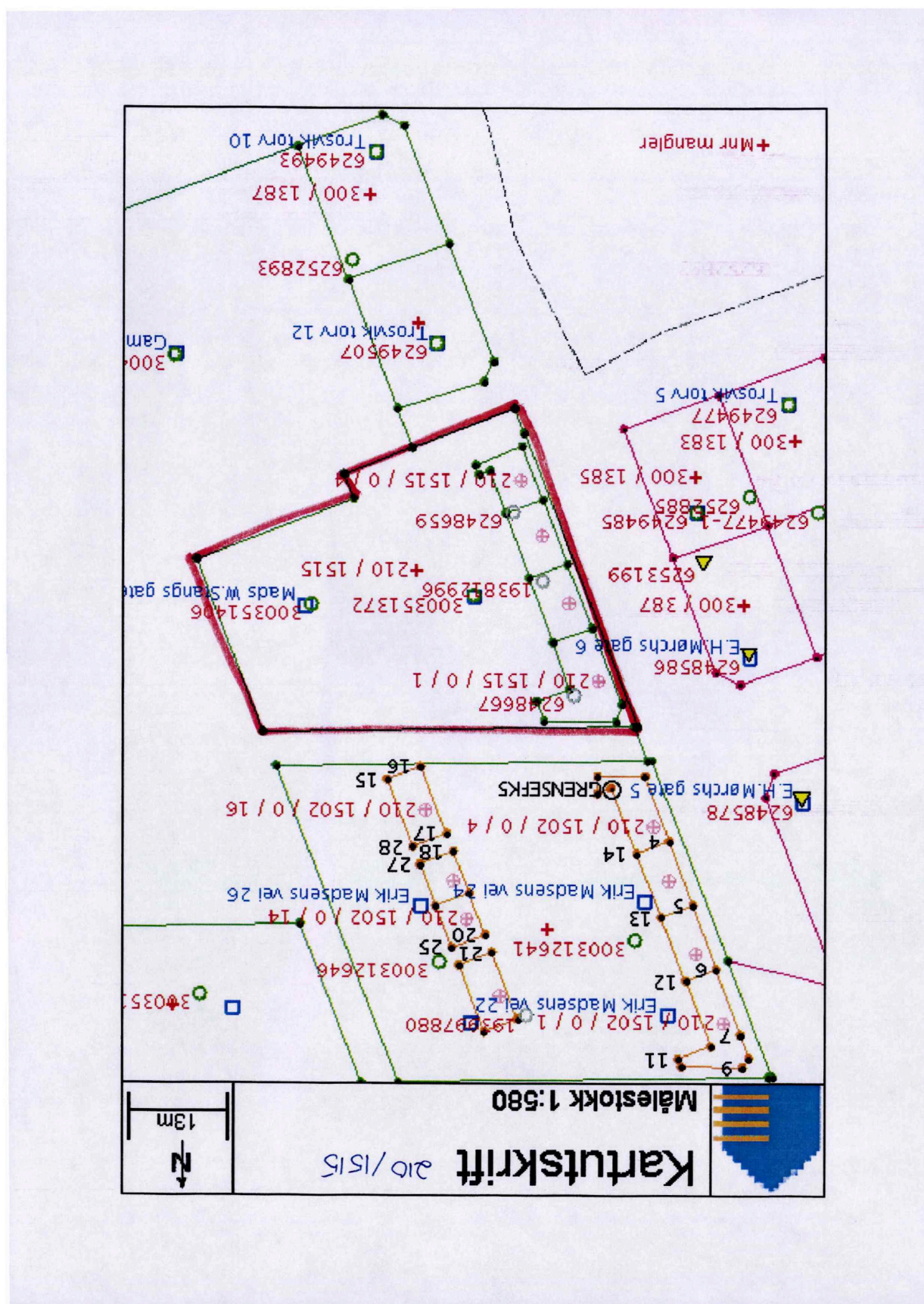
Gamle Fredrikstad stadion - Mads W Stangs gate 18 210/1515 18.12.2013

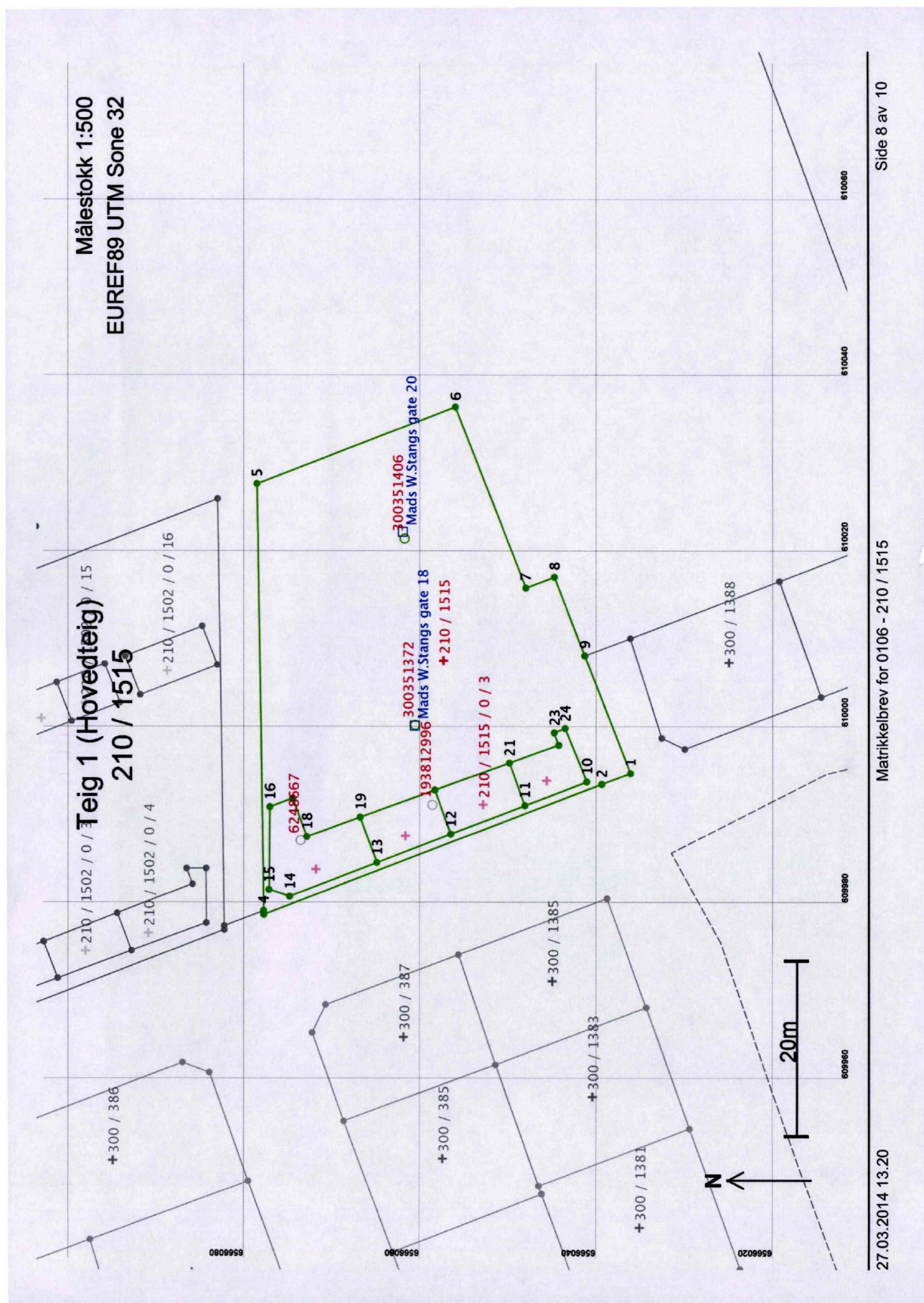
BAS arkitekter a

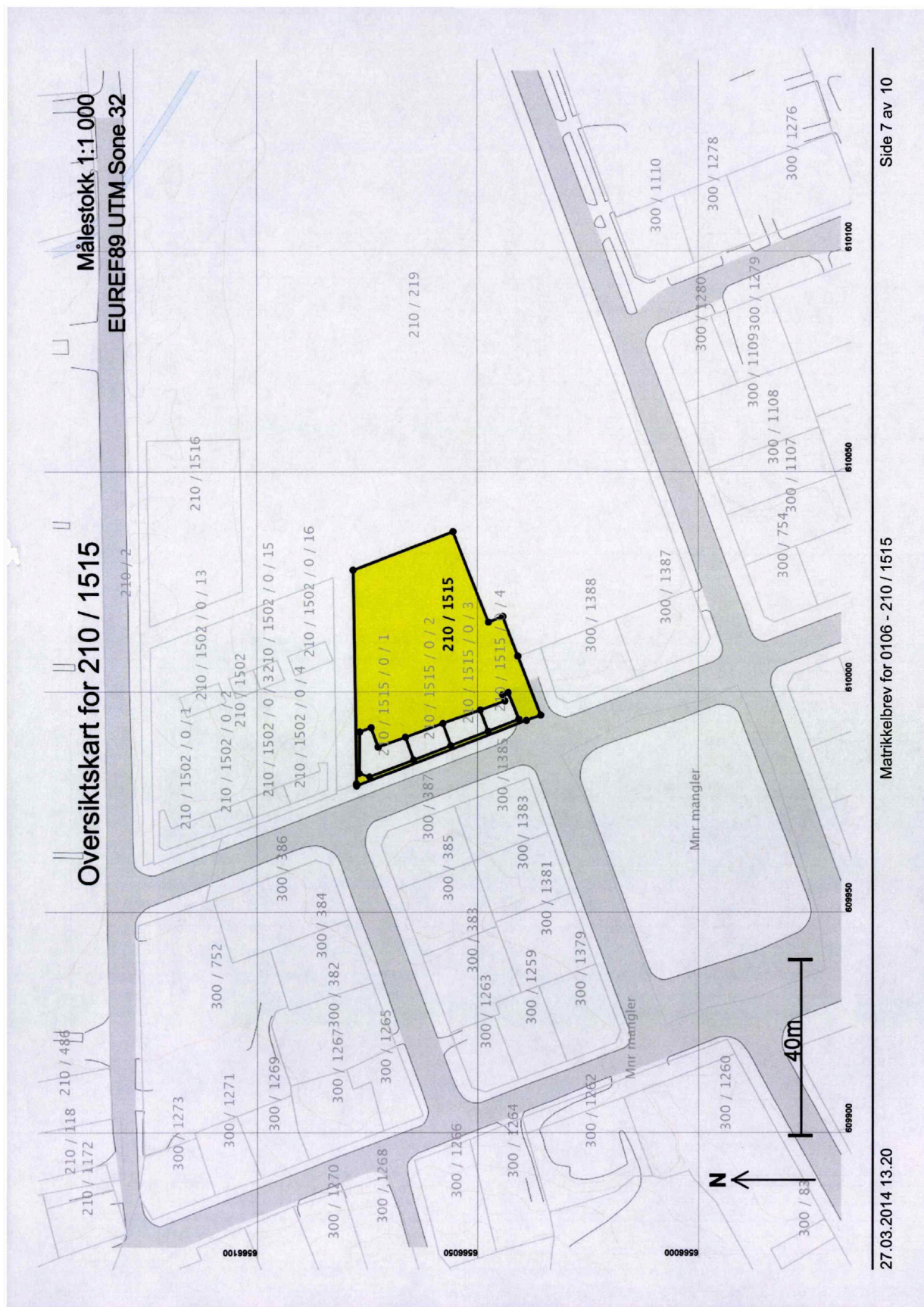
B Backe
Prosjekt











BAS Arkitekter AS v/KC Thorsen

St Maries gate 96-98
1705 SARPSBORG

Deres referanse

Vår referanse
2011/4744-123-124988/2014-TRBM

Klassering
210/219

Dato
05.08.2014

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1197/14

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 23.07.2014 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Erik Madsens vei 30/Mads W Stangs gate 18-20 (felt K2 og K10).
Gnr. 210 Bnr. 1315/1516

Arbeidets art: Nybygg boliger.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

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 56 11 Bankkonto:



Adresse

Mads W.Stangs gate 18, 1610 FREDRIKSTAD

Dato for energimerking

11.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-349277

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300351372

Gårdsnummer

210

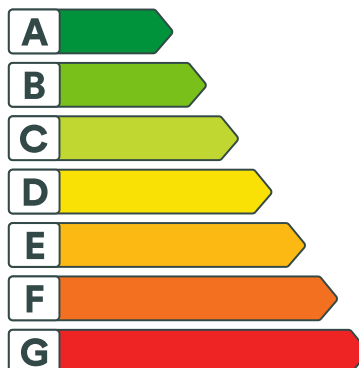
Bruksnummer

1515

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0102


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiatesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

2014

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

95,43



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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. Horisondelt 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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: 194260095

Adresse: Mads W.Stangs gate 18, 1610 FREDRIKSTAD

Betegnelse: GNR 210, BNR 1515, snr 3 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 11.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



