

A modern, two-story house with dark grey vertical wood cladding and black window frames. A wide wooden staircase leads from the ground level to the upper floor. In the foreground, there is an outdoor seating area with a large potted plant, cushions, and a small table. The house is surrounded by greenery and a stone retaining wall in the background.

aktiv.

Akvamarinveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

**Moderne og innholdsrik enebolig
fra 2021 med utleieleilighet –
Gjennomtenkte detaljer for en
komfortabel hverdag**



Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 800 000,-

Omkostn.: Kr 321 350,-

Total ink omk.: Kr 13 121 350,-

Selger: Liyla Chbib

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 2021

BRA-i/BRA Total 213/259 kvm

Tomtstr.: 1042.1 m²

Soverom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 601, bnr. 554

Oppdragsnr.: 1109250024

Moderne og innholdsrikebolig fra 2021 med utleieleilighet.

Velholdt og moderne enebolig fra 2021 – perfekt for barnefamilier som ønsker god plass, høy komfort og en trygg, rolig beliggenhet! Boligen har gjennomgående god standard, vannbåren gulvvarme, smarthusløsninger og funksjonell planløsning med fire soverom, to lekke bad og en stor, lys stue med skråhimling og god takhøyde. Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og god plass til både matlaging og familieliv. Utleieleiligheten i 1.etasje har egen inngang og gir gode leieinntekter, leien er i dag på kr.10 000,- pr.mnd. Solrik tomt med dobbelgarasje, pent opparbeidet hage, pergola og lune uteplasser. Boligen ligger i et nyetablert, barnevennlig nabolag med gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og løype – og kun få minutter til Begby senter, Gamlebyen og Fredrikstad sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	80
Energiattest	84
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 213 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 259 m²

TBA: 58 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, vaskerom/teknisk, bod gang, bad, 3 soverom

2. etasje

BRA-i: 108 m² Soverom, garderobe, gang, bad, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

58 m²

Hybel

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 33 m² Stue/kjøkken, soverom, bad

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

- 1. etasje: Målt takhøyde mellom ca. 2,50 meter og 2,70 meter.

- 2. etasje: Skråhimling med høyde fra ca. 2,43 meter til 3,26 meter.
- Hybel i 1. etasje: Målt takhøyde mellom ca. 2,47 meter og 2,65 meter.
- Garasje: Målt takhøyde ca. 2,60 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1042.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass og adkomst. God plass til parkering både på gårdsplass og i garasje. Mellom garasje og inngang er det et hellelagt og overbygd parti. Resten av tomten er fint rammet inn og har stor gressplen med gode solforhold.

Beliggenhet

Akvamarinveien 3 ligger i et rolig og etablert boligområde på Begby - et område som er spesielt attraktivt for barnefamilier og de som ønsker et rolig bomiljø med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter.

For barnefamilier er dette et svært praktisk sted å bo. Barnehage ligger i kort gangavstand, og Begby barneskole og ungdomsskole befinner seg kun ca. 500 meter unna. Skolen ligger naturskjønt til, med skolegård omgitt av grønne omgivelser, noe som gir barna en trygg og innbydende hverdag. I samme område finner du også Begby IL - en veldrevet og aktiv idrettsklubb med flere fotballbaner og et bredt aktivitetstilbud for barn og unge.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt på Begby senter, som ligger omtrent 800 meter fra boligen. Her finner du også andre servicetilbud som apotek og frisør, noe som gir en praktisk og behagelig hverdag - uten behov for å reise langt.

Området er kjent for sitt naturnære preg, med rolige omgivelser og et godt utbygget stinett for turgåere og mosjonister. Bare 600 meter fra boligen kommer du inn i lysløypa - et flott utgangspunkt for turer hele året. Her kan du utforske et variert og vakkert landskap som blant annet inkluderer et naturreservat med gammel eikeskog og Fredrikstad Golfklubbs grønne fairwayer.

Samtidig bor du bare en liten sykkeltur unna Gamlebyen - Norges best bevarte festningsby. Turen tar i underkant av 20 minutter, og herfra kan du ta den sjarmerende byferga over Glomma og inn til sentrum. Langs elvepromenaden venter både restauranter, kaféer og små butikker - perfekt for en spontan middag eller en rusletur i historiske omgivelser.

Med gode bussforbindelser og kort vei ut på hovedveiene er Begby et svært godt utgangspunkt også for pendlere - enten du skal til Sarpsborg, Fredrikstad sentrum eller videre mot Oslo.

Her i Akvamarinveien 3 får du rett og slett det beste fra to verdener: trygge og grønne omgivelser for hverdagen - og samtidig nærheten til byliv, kultur og gode transportforbindelser. Et hjem med god balanse - og en beliggenhet som gjør hverdagen både enkel og rik.

Bygningssakkyndig

Joacim André Karlsen

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig:

Boligen er oppført i 2021 med grunnmur av ringmurselementer og støpt plate på mark, isolert mot grunn og med etablert radonsperre. Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, antatt isolert med ca. 25 cm mineralull og med vindsperre. Utvendig kledd med stående, malt trepanel.

Etasjeskillere utført som trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er et pulttak oppført med sperrer i tre, tekket med helsveiset PVC-membran. Det er etablert takterrasse over garasjen.

Garasje:

Garasjen er oppført samtidig med boligen (2021) og har takterrasse over. Det er kun foretatt en beskrivende registrering konstruksjonen er ikke vurdert i detalj.

Byggemåte:

- Fundamentert med støpt plate på mark og støpt ringmur.
- Yttervegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd stående malt trekledning.
- Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med membran og etablert med terrasse over.

Innhold:

- Innlagt strøm med elbillader.
- Automatisk leddet garasjeport med plass til to biler.
- Bod med tilkomst via egen dør fra utsiden.
- Ekstra bod under trapp med tilkomst fra innsiden av garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven og følgende er nevnt:

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Silikonen er byttet ut rundt dusjområdet (gulvet) da den hadde trukket seg litt tilbake fra flisen - gjelder bad i 1 og 2 etg. Rist på sluk på badet i 2 etg er byttet ut da fargen (svart) på den gamle hadde flasket bort. Det samme gjelder armatur på dusjen på bad i 2 etg.

Arbeid utført av: Bråten mur og flis og Rasjonell VVS

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I september 2022 ble det oppdaget en liten vannlekkasje under kjøkkenvasken i forbindelse med vasking av skapet under vasken da det kom ut skum etter vask av oppvaskvaskkummen. Dette ble umiddelbart varslet til utbygger og ansvarlig rørlegger som utbedret dagen etter. Jeg fikk beskjed om at det som ble utbedret var et lite hull som ikke var ordentlig tett. Ingen flere hendelser etter utbedring i september 2022. Heller ikke oppdaget noen skade forårsaket av lekkasjen.

Arbeid utført av: Rasjonell VVS

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Det har vært utetthet i utvendig boder som har resultert i vannansamling i bod i garasjen. Dette er utbedret av utbygger i 2 omganger og har ikke oppstått siden sist utbedring i 2023. Utbedring i form av duk under trapp til terrasse.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Kontroll foretatt av Norgesnett i 2023 - godkjent.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks og opplegg til ekstra ladeboks.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Garasjen er sparklet og malt av eier. Epoxy på garasjegulv. Innredning vaskerom utført av eier

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Ja, eiendommen inneholder godkjent boenhet for utleie.

- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Beskrivelse: Ja, eiendommen inneholder godkjent boenhet (H0102)

- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Nabotomten ligger ute for salg (boligformål - maksimal mønehøyde er 8,0 meter)

Tilleggs kommentar:

Det er ikke foretatt radonmåling da det er lagt radonduk ved utbygging - se vedlegg

Selgers vedlegg er tilgjengelig hos eiendomsmegler.

Innhold

Velkommen til Akvamarinveien 3 - en nyere og svært tiltalende enebolig fra 2021, oppført med fokus på både komfort, kvalitet og funksjonalitet. Her får du følelsen av å flytte rett inn i et hjem som er gjennomtenkt i hver detalj - og som gir deg noe ekstra i hverdagen.

Boligen strekker seg over to etasjer med moderne planløsning og god takhøyde som gir en luftig romfølelse. Huset fremstår som både stilrent og varmt, med delikate overflater, store vinduer og praktiske løsninger som bidrar til en smidig og effektiv hverdag. Her er det vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, smakfulle badrom, og en trivelig stue- og kjøkkensone i 2. etasje med skråtak og mye naturlig lys.

En stor bonus ved boligen er den godkjente utleieleiligheten i underetasjen, som i dag er fullt integrert i huset med egen inngang og består av stue/kjøkken, bad og soverom. Dette gir deg mulighet for solide leieinntekter som kan bidra til både økonomisk fleksibilitet og redusert bokostnad - uten at det går på bekostning av privatlivet.

Garasjen - oppført i samme stil som huset - er også et stort pluss. Her er det dobbel biloppstillingsplass, elbillader, hellelagt overbygd inngangsparti og to praktiske boder. Hele eiendommen fremstår meget velholdt med pene uteområder, hage med god plass til lek og aktivitet, blomsterbed og en stor gressplen som fanger solen fra tidlig formiddag til sent på kveld i sommerhalvåret. Uteplassen er nøye opparbeidet med blant annet pergola, hekk, kulestein, beplantning og asfaltert gårdsplass - et perfekt sted for både små og store øyeblikk.

Området rundt boligen er rolig og pent, og preget av nye eneboliger og godt naboskap.

Her bor du i et trygt og barnevennlig nabolag med gangavstand til både barnehage, Begby skole og idrettsanlegg. Rett utenfor døren har du naturen - med lysløype, skog og turstier som gir rike muligheter for friluftsliv og rekreasjon året rundt. Og skulle du ønske byliv eller en historisk utflukt, tar det kun ca. 18 minutter med sykkel til Gamlebyen - hvor du kan ta fergen over til Fredrikstad sentrum og nyte kaféliv, restauranter og hyggelige handlegater langs elven.

Akvamarinveien 3 er rett og slett en bolig som kombinerer moderne kvaliteter med praktiske løsninger og en beliggenhet som gjør hverdagen både behagelig og inspirerende. Her er det enkelt å trives - og lett å føle seg hjemme.

Standard

Boligen fremstår som moderne, velholdt og funksjonell. Den er oppført i 2021 i henhold til gjeldende byggetekniske krav. Det er ikke registrert vesentlige bygningsmessige avvik, og boligen vurderes å være i god teknisk stand.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

- Alle integrerte hvitevarer på kjøkken i boligen og utleieleilighet følger ved salg.

Moderniseringer og påkostninger

Det er gjennomført følgende moderniseringer og påkostninger:

- Oppgradering av standard i forbindelse med tilvalg vinteren 2021.
- Montering av møbler (Norema) på vaskerom utført av eier vinteren 2022.
- Montering av skyvedørgarderober og skilledør utført av Garderobemekka vinteren 2022.
- Montering av pergola utført av Lafayette Garden AS sommeren 2022.
- Opparbeidelse av uteområdet (stable steinmur, sette kantstein, legge heller, plante tuhja, kulestein i bedd, planere jord, så gress, tilpasse kloakkrør/ overvannsrør, montere betongkumm med stållokk, planere grus i gårds plass klart til asfaltering) utført av Ole Inge Gjølberg sommeren 2022.
- Asfaltering av uteplassen/innkjøring utført av Areal Asfalt sommeren/høsten 2022.
- Maling av hus og garasje utvendig utført av eier sommeren 2022 – malt 2 strøk med Drygolin Nordic Extreme.
- Oppgradering av garasje og utvendige boder i form av sparkling og maling av garasje

og utvendige boder, samt epoxy på garasjegulvet - utført av eier sommeren 2023.

- Montering av skyvedører i mellomgang mellom garasje og inngang utført av FROConsult i våren 2023.

- Oppgradering av hage (flytting av hekk, kulestein plenavretting og oppsett av blomsterbed, beplantning) utført av eier sommeren 2023/2024.

Forsikringsselskap

Landkreditt forsikring

Polisenummer

27545392

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Det er ikke foretatt radonmåling da det er lagt radonduk ved utbygging.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, inkludert hybeldelen, samt på bad i 2. etasje.
- I tillegg er det installert luft-til-luft varmepumpe plassert i 2. etasje.

Info strømforbruk

Selgers strømforbruk i 2024 var 23228 kWh inkludert utleieleiligheten som har egen undermåler.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 800 000

Kommunale avgifter

Kr 33 909

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 13 672

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 13 672,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 981 324

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 925 296

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Landkreditt forsikring - hus, utvidet dekning (inkludert naturskadepremie)- kr.7 546,- pr. år.

Boligen er tilknyttet fibernett - leveres i dag av Telenor til kr.1 049,- pr. mnd.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 601, bruksnummer 554 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/601/554:

05.06.2025 - Dokumentnr: 633773 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Sarpsborg AS

Org.nr: 934 500 512
Elektronisk innsendt

21.01.2021 - Dokumentnr: 82229 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:601 Bnr:24
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 6597 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:601 Bnr:554

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.11.2021 for Oppføring av enebolig m/sekundærleilighet, tilhørende garasje og utomhus.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.11.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 med formål boligbebyggelse og reguleringsplan Bråten Begby med formål Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse.

Fredrikstad kommune opplyser om oppmerksomhet for kvikkleire og radon i området. Det opplyses om ingen risiko for skred på denne eiendommen eller ingen konsekvens ved skred. Det er også en middels til lav aktsomhetsgrad for radon på eiendommen. Utbygger har lagt radonduk ved bygning.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse legges inn i budskjema ved budgivning.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

320 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

321 350 (Omkostninger totalt)

337 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

340 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 121 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 137 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 140 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 321 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Digital annonsering
- 7 500 Fotograf
- 21 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 1 875 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 16 200 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 167 275

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ansvarlig megler bistås av

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

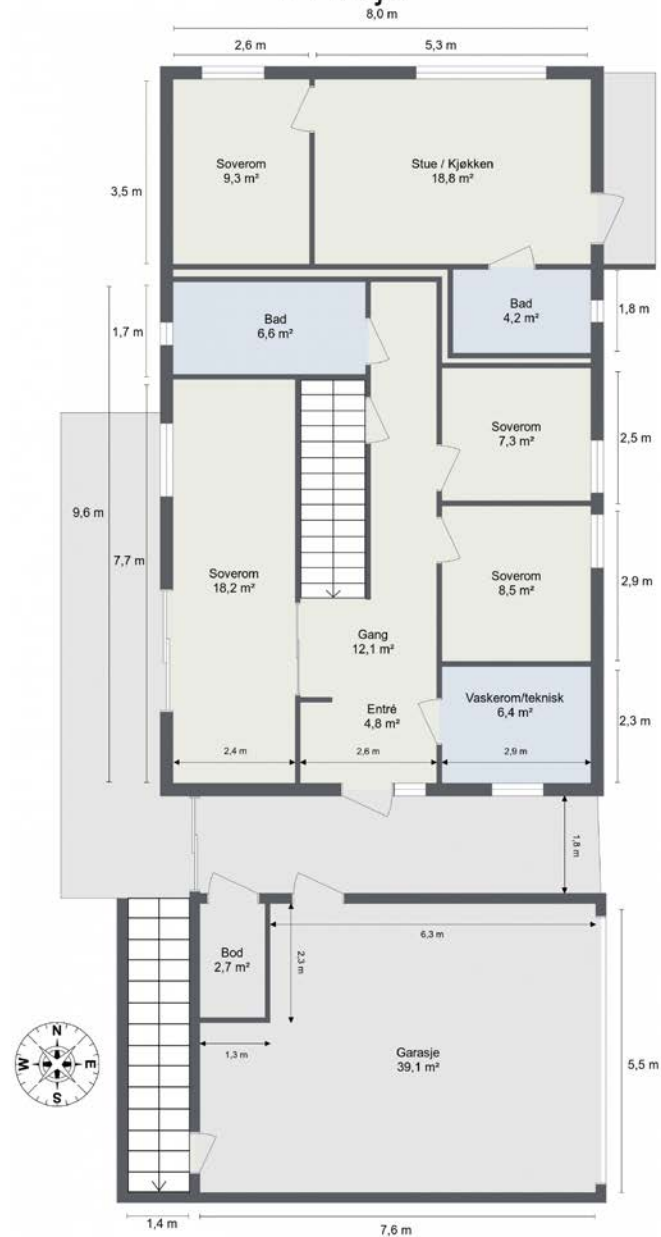
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

25.07.2025

Akvamarinveien 3, Gamle Fredrikstad 1. Etasje



Din BoligBistand

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Akvamarinveien 3, Gamle Fredrikstad 2. Etasje





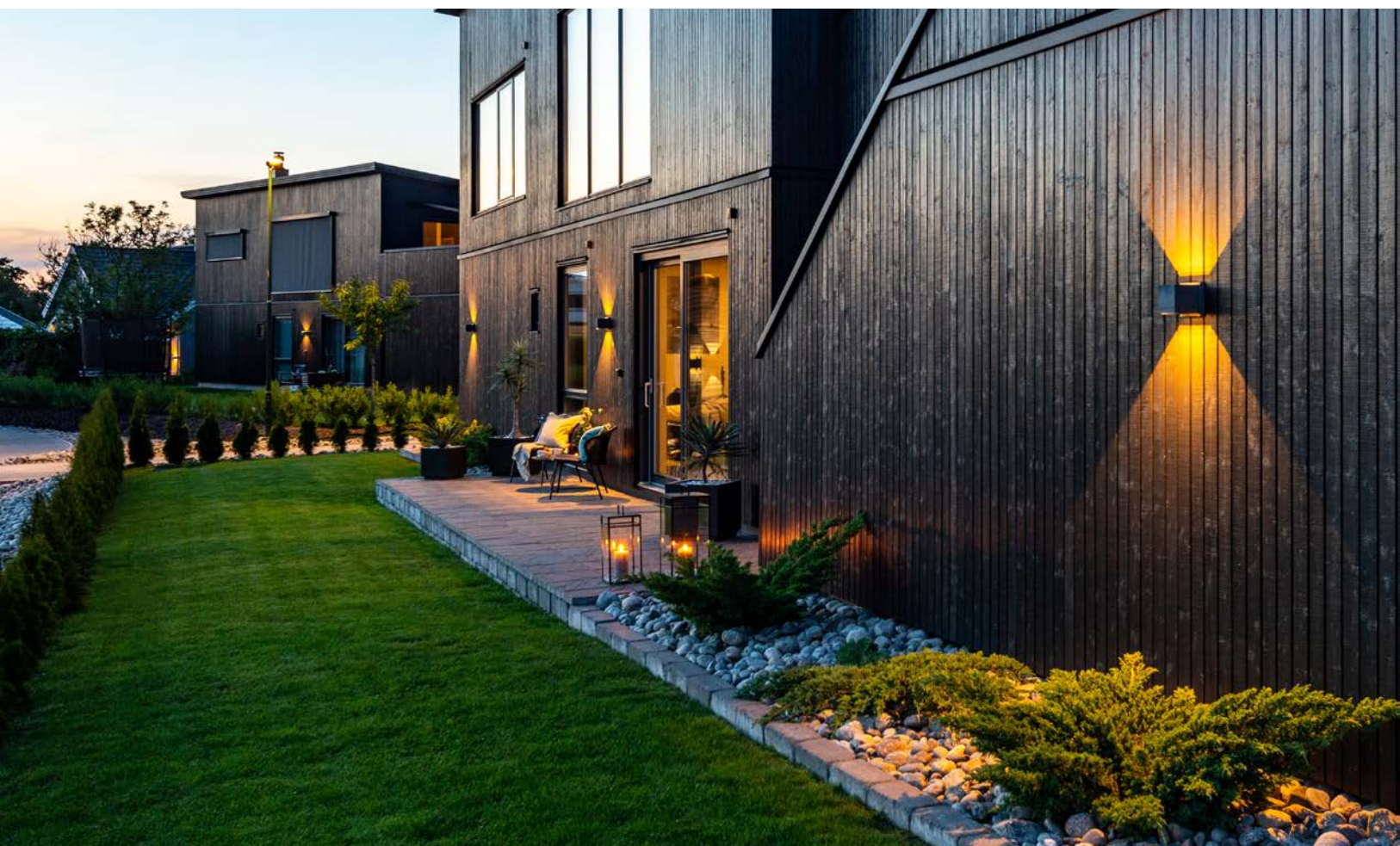
Akvamarinveien 3 ligger i et rolig og etablert boligområde på Begby - et område som er spesielt attraktivt for barnefamilier og de som ønsker et rolig bomiljø med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter.

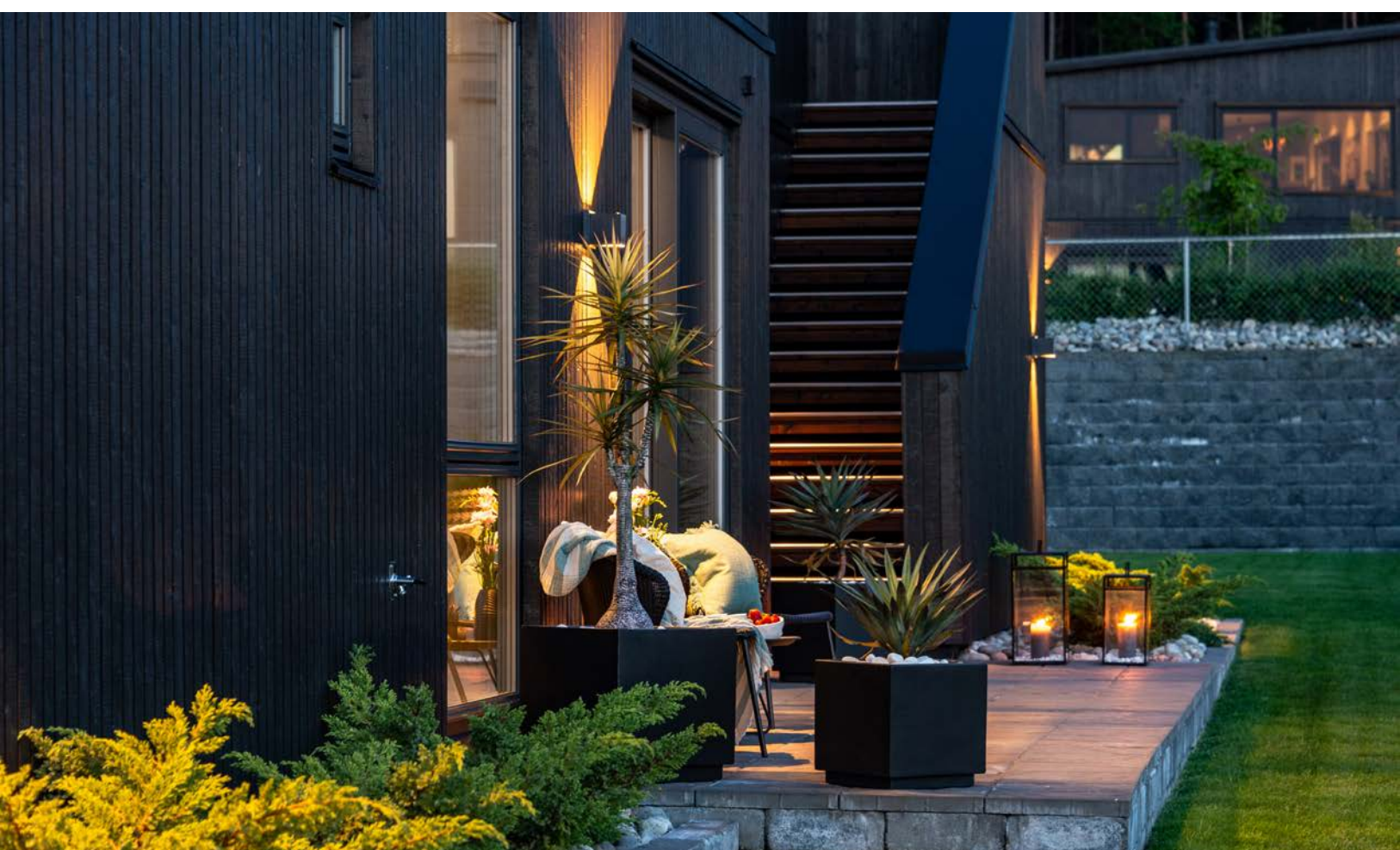


Her i Akvamarinveien 3 får du rett og slett det beste fra to verdener: trygge og grønne omgivelser for hverdagen - og samtidig nærheten til byliv, kultur og gode transportforbindelser. Et hjem med god balanse.



Boligen strekker seg over to etasjer med moderne planløsning og god takhøyde som gir en luftig romfølelse. Huset fremstår som både stilrent og varmt, med delikate overflater, store vinduer og praktiske løsninger som bidrar til en smidig og effektiv hverdag. Her er det vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, smakfulle badrom, og en trivelig stue- og kjøkkensone i 2. etasje med skråtak og mye naturlig lys.

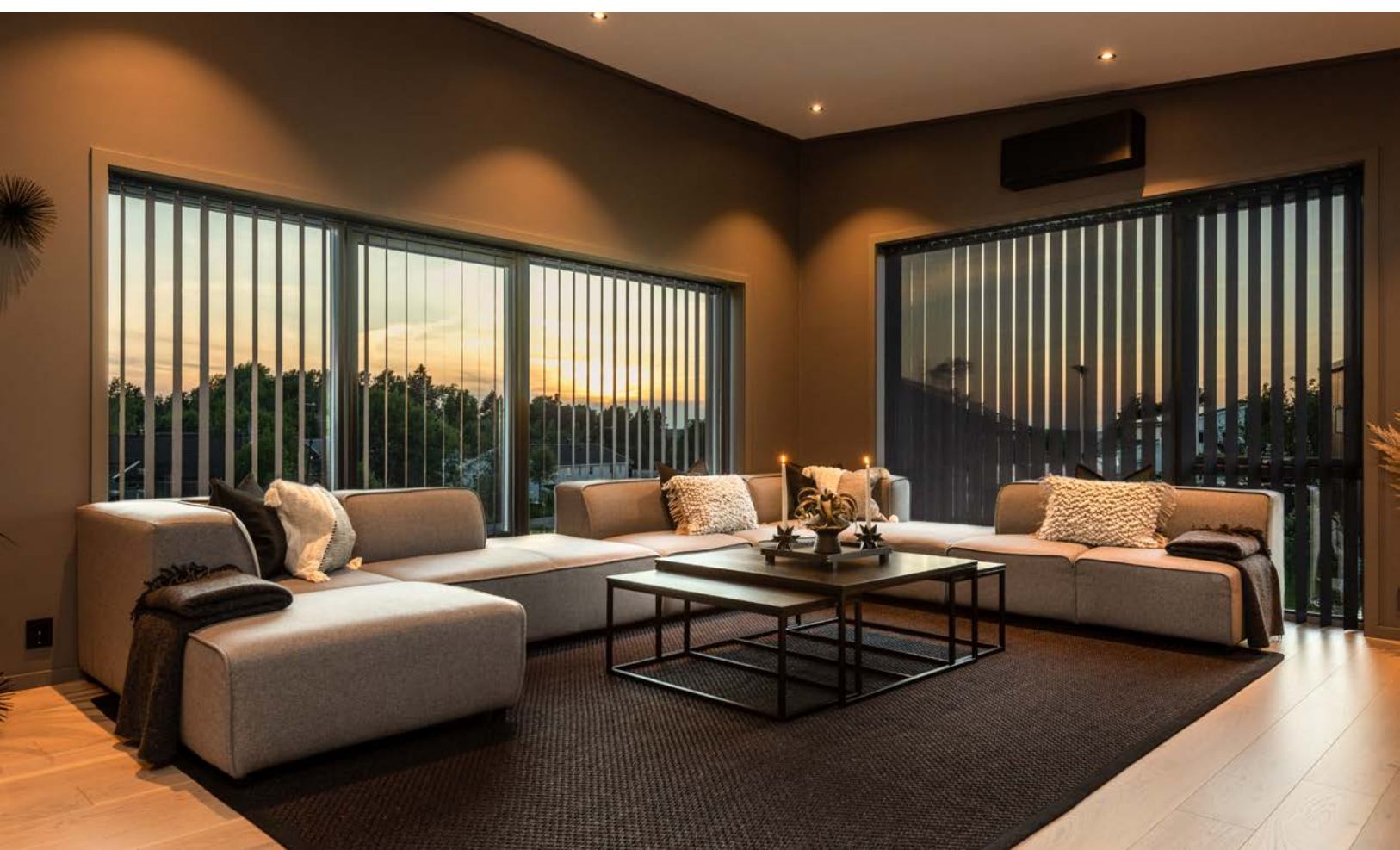


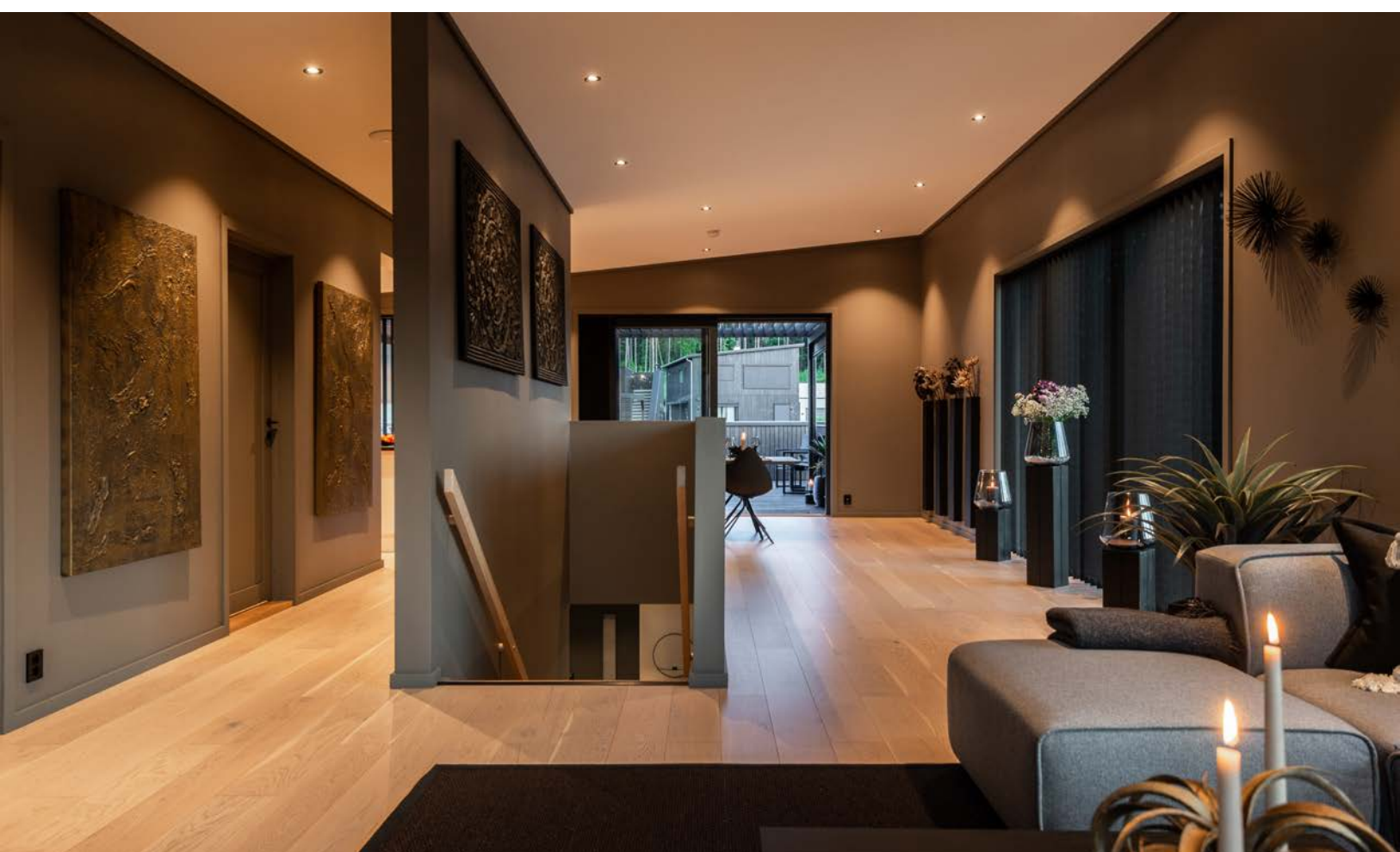


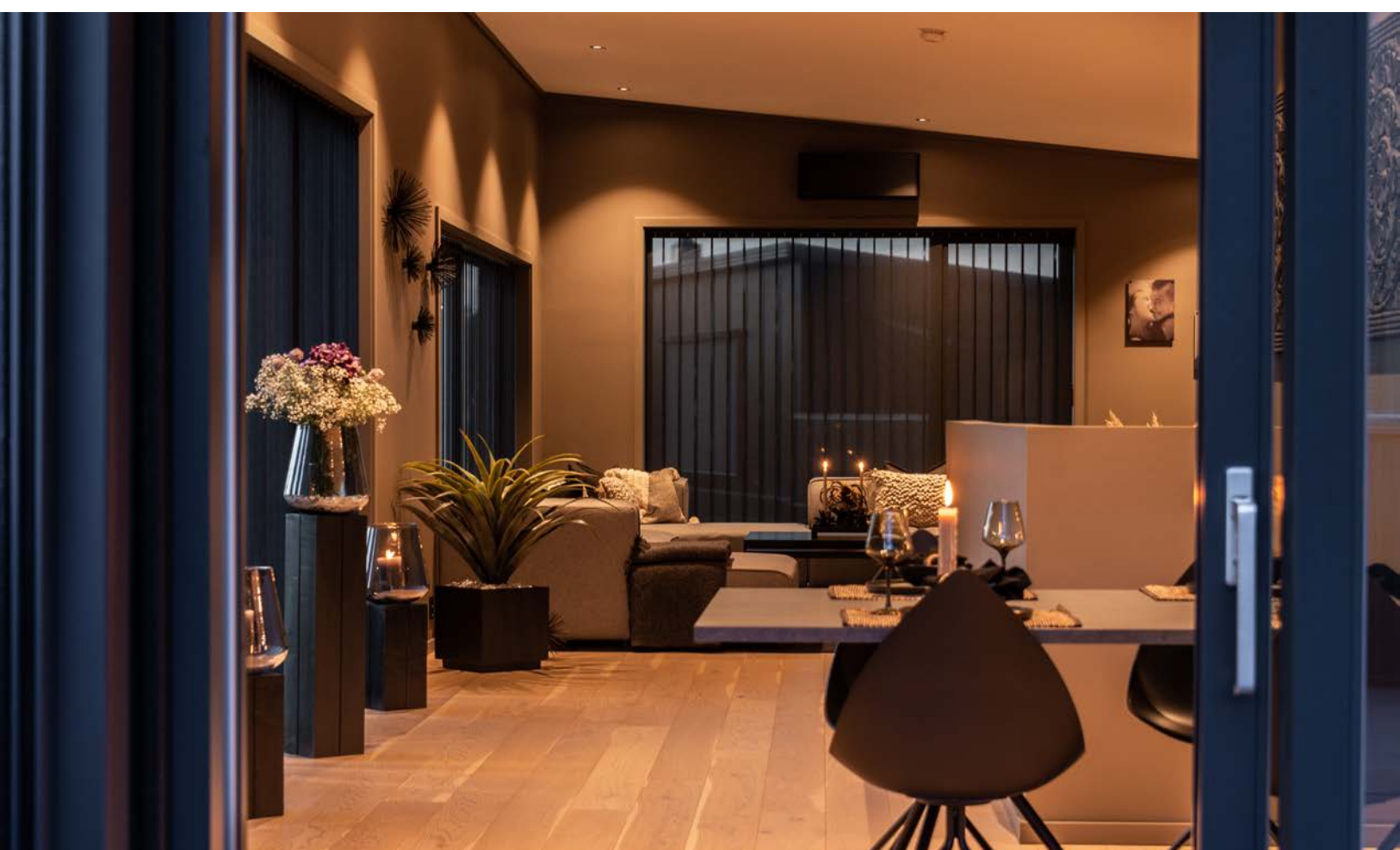
2. etasje







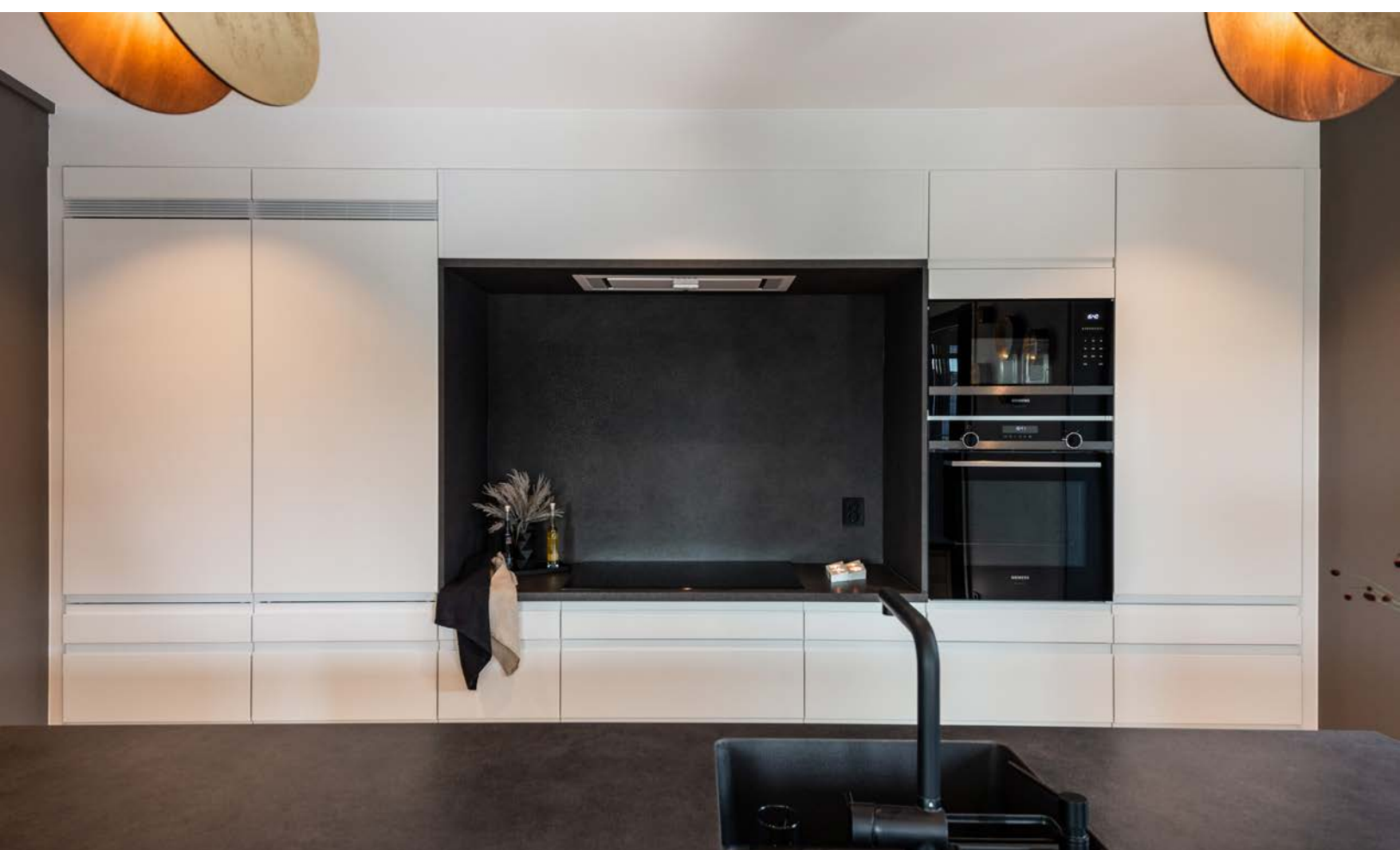




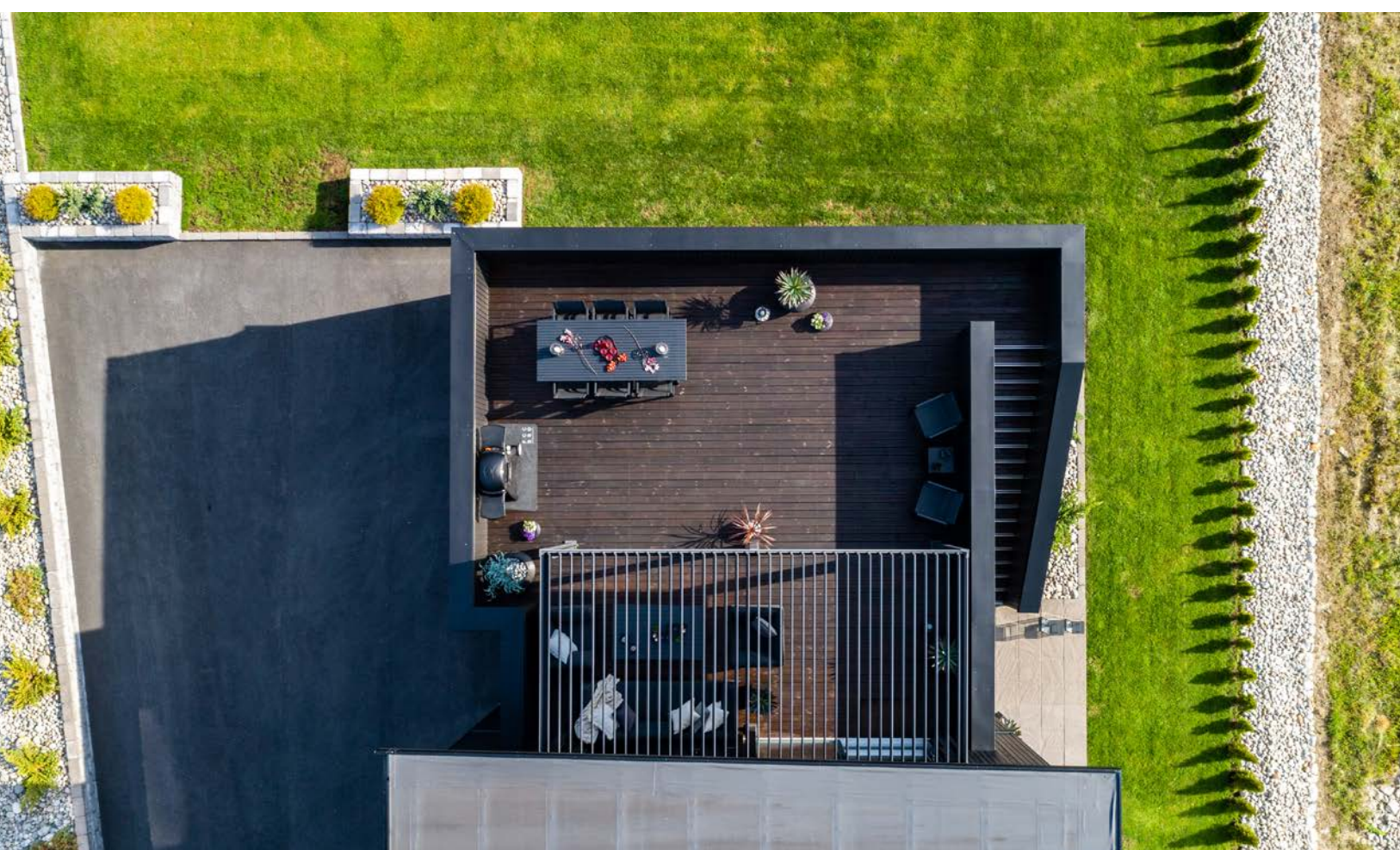


Kjøkkenet er levert av Sigdal og er påkostet med smarte løsninger og integrerte hvitevarer. Her er det tenkt på detaljer som at benkeplaten går igjen på vegg og i tak over platetoppen og den store kjøkkenøyen blir en del av spisestuen.







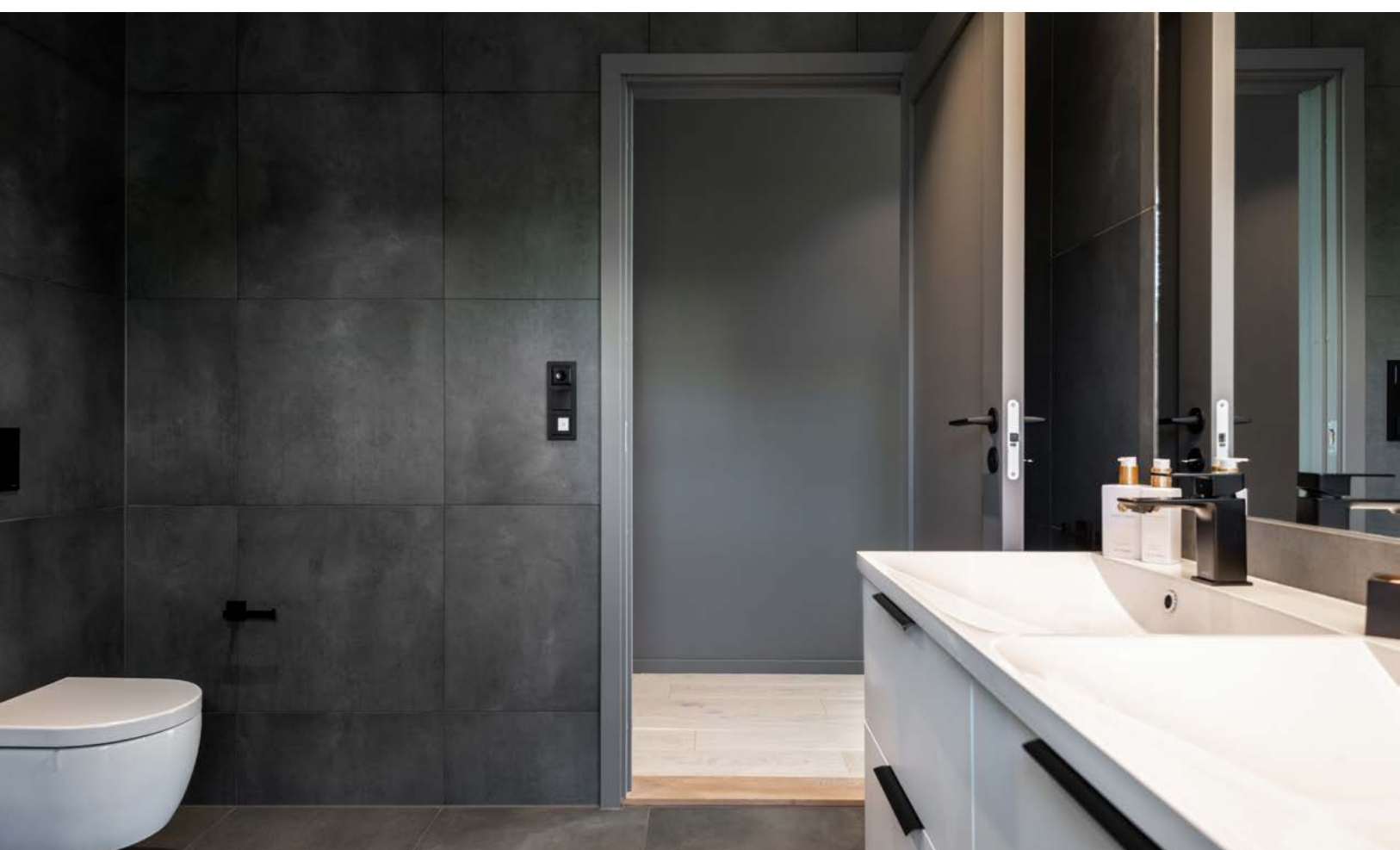










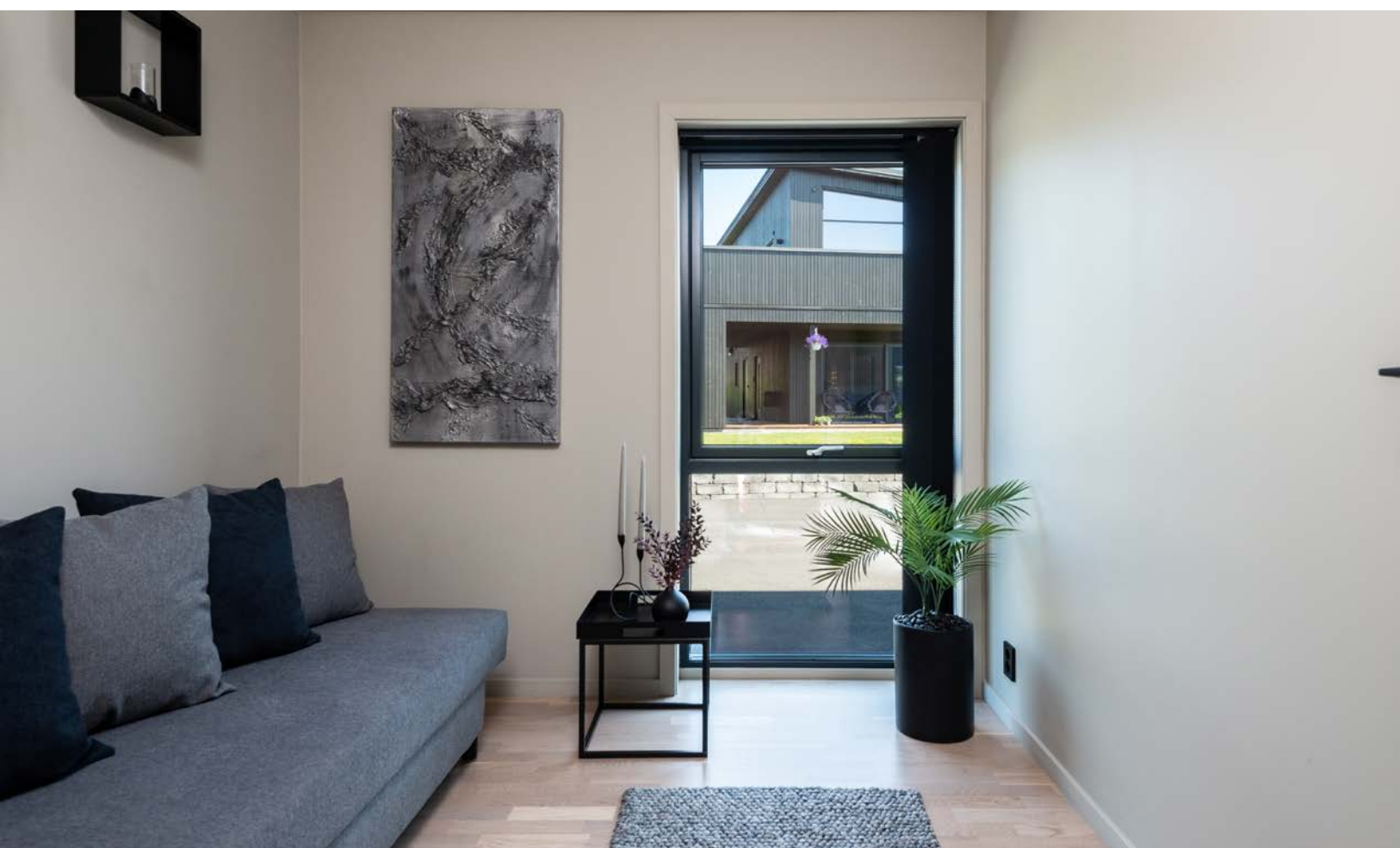


1. etasje











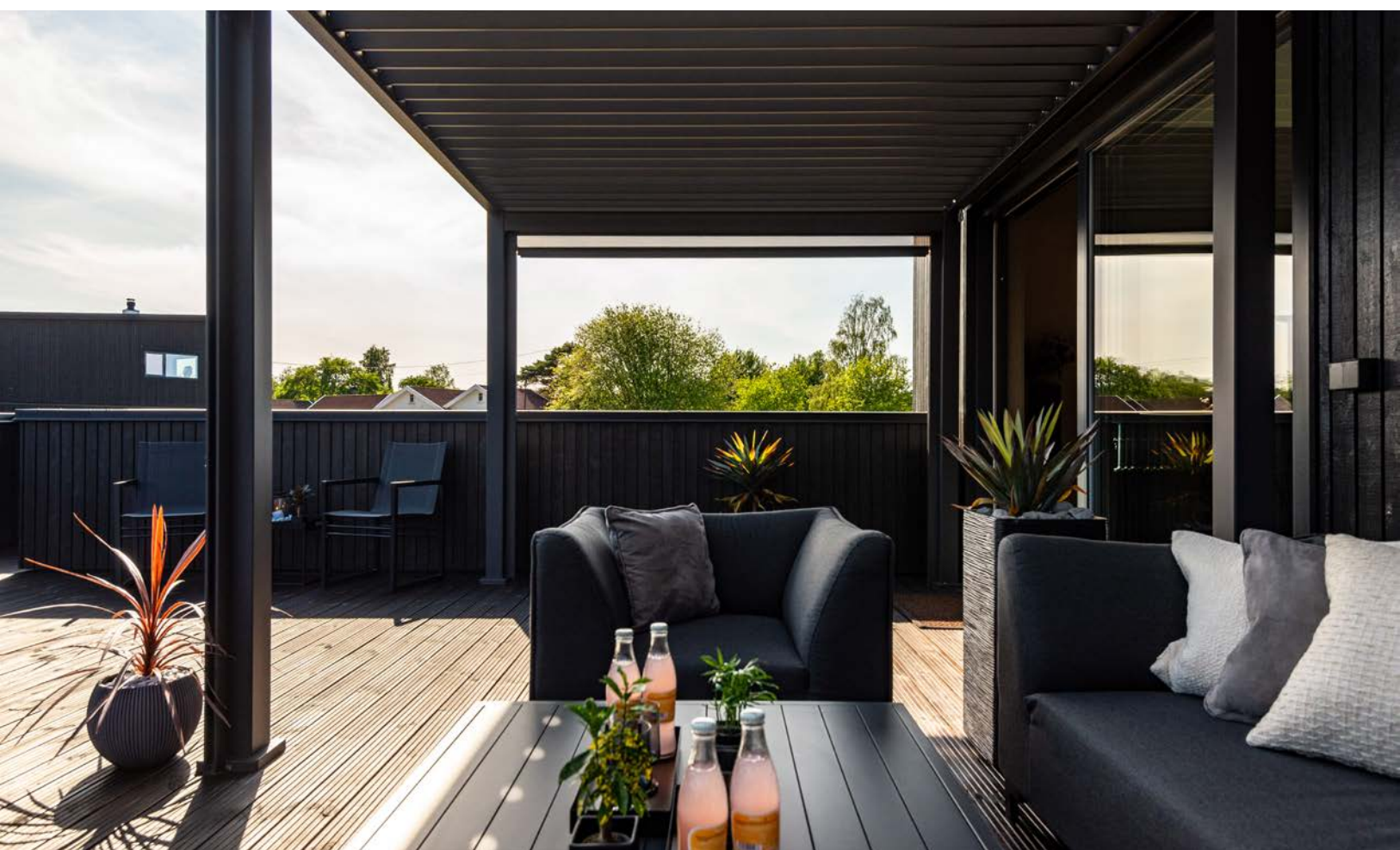
Hybel

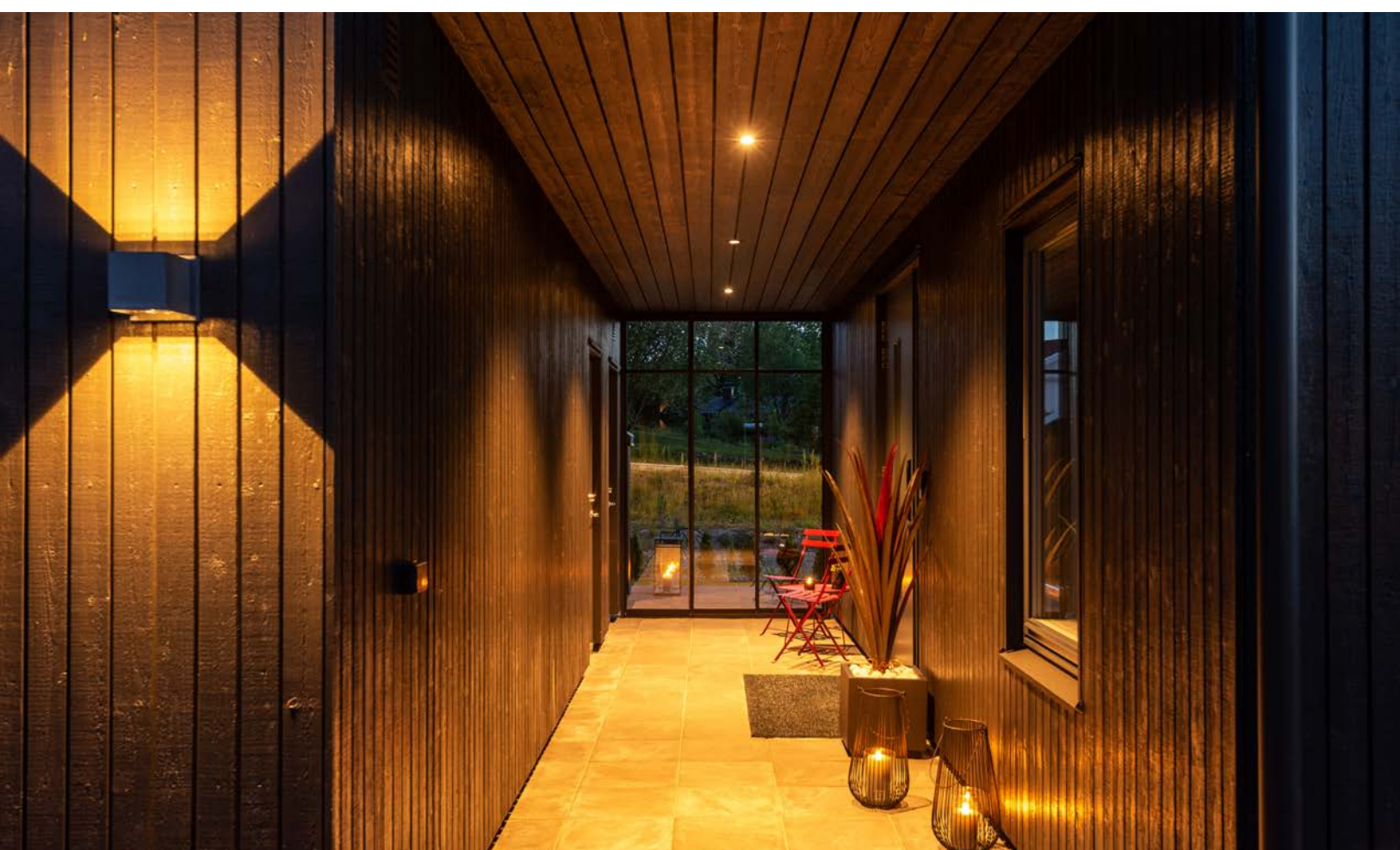


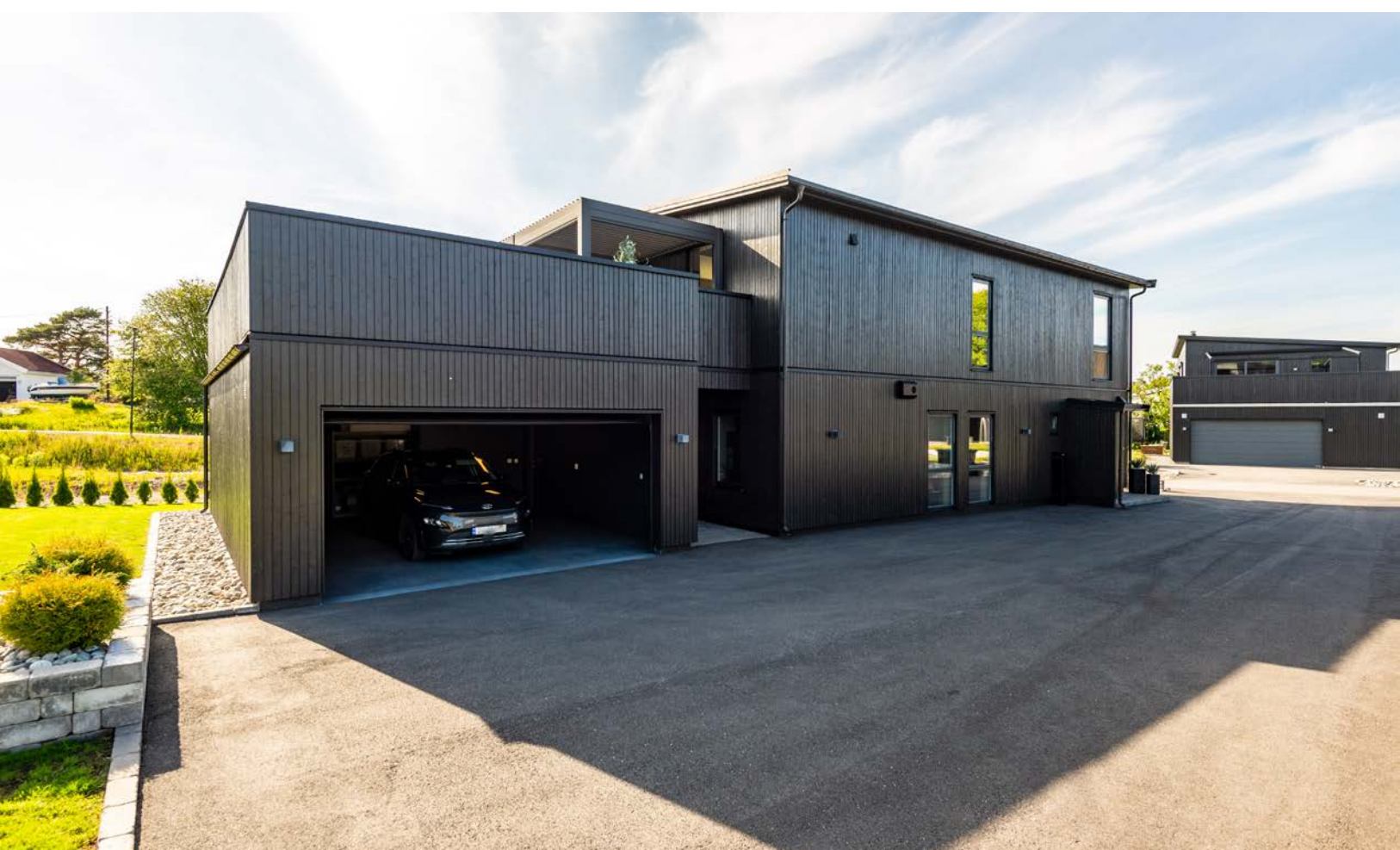




Uteområdet







Nærområdet

Nabolagsprofil

Akvamarinveien 3 - Nabolaget Begby - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Moen fv. 130 Linje 5, 630	10 min 0.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 5.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 459 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Kjølborg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	5 min 2.6 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	6 min 3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 5.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

«Det er veldig sentralt, samtidig som det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

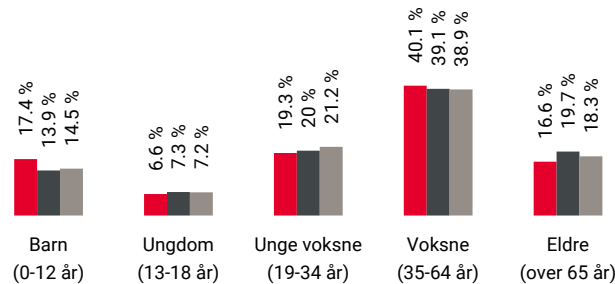
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Begby	2 752	1 112
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørneklova barnehage (1-5 år) 67 barn	2 min 0.2 km
Begbyenga barnehage (0-5 år) 84 barn	15 min 1.3 km
Begby Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Meny Begby	14 min
Rema 1000 Begby PostNord	5 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Begby idrettsplass	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
⚽ Moenfeltet ballplass	15 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
🚴 Expressgym Sellebakk	6 min	🚗
🚴 SKY Fitness Torp	8 min	🚗

Boligmasse



72% enebolig
11% rekkehus
3% blokk
14% annet

«Nytt byggefelt, sentralt mellom to byer. Barna stortrives med ny skole, nye venner og flinke lærere.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Østsidens Storsenter

7 min 🚗



Apotek 1 Begby

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
37% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



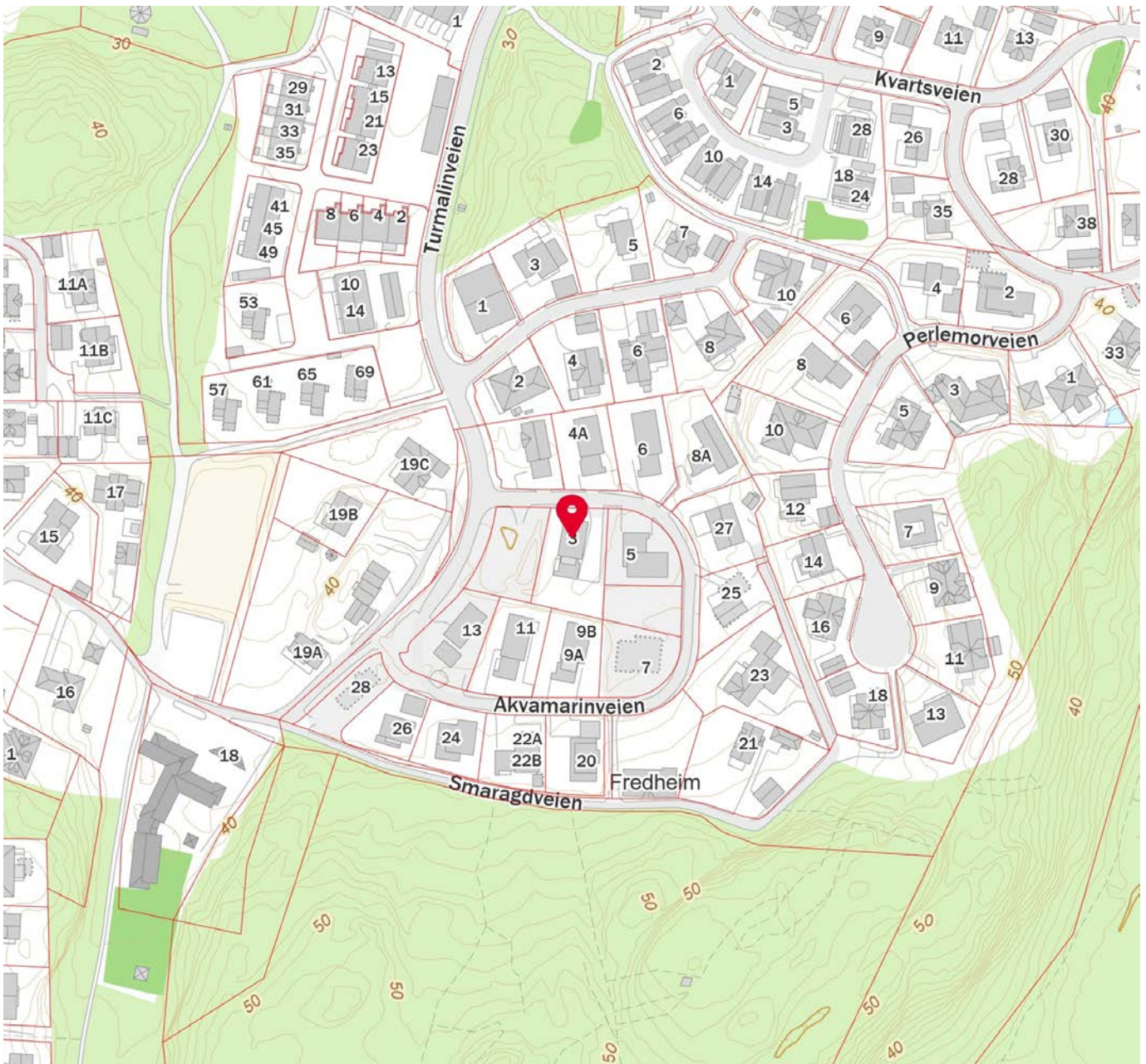
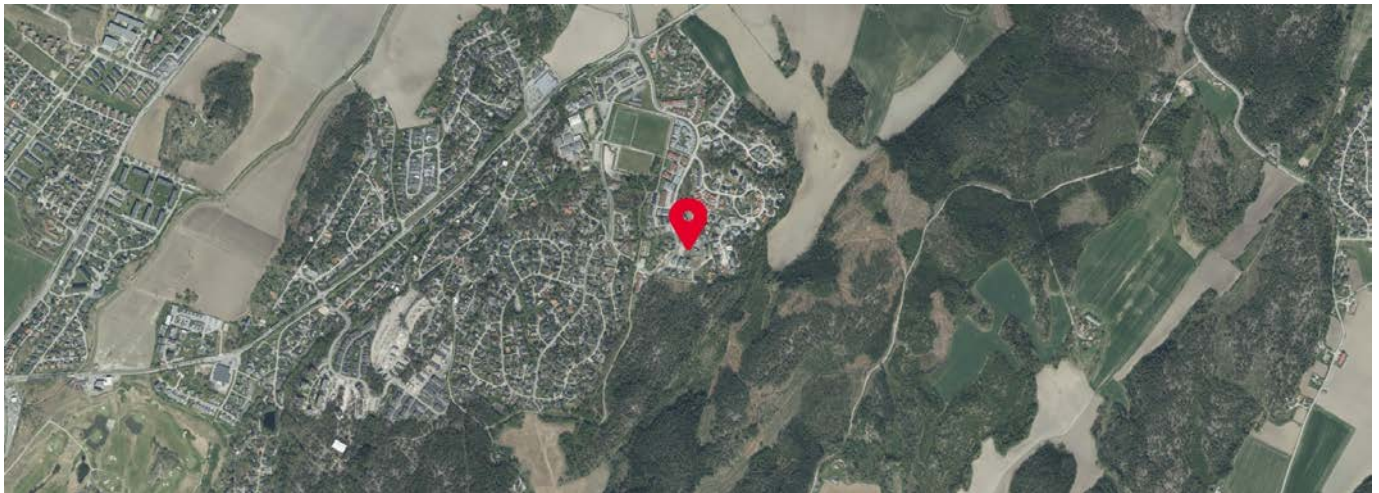
0%

43%

Begby
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

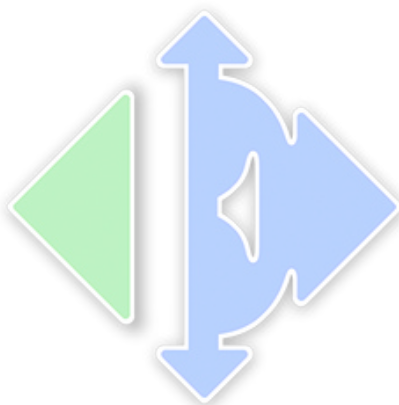






Vedlegg

Enebolig m/hybel/sokkelleil
 Akvamarinveien 3
 1639 Gamle Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

1	TG 0	Ingen avvik
23	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Joachim André Karlsen

Dato: 04/07/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

91540354

joachim@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:601, Bnr: 554
Hjemmelshaver:	Liyla Chbib
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1042 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Fra kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bråten Begby
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2021

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.06.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Liyla Chbib
Tilstede under befaringen:	Liyla Chbib
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativt flat og lett tilgjengelig, med asfaltert adkomst fra fremsiden. Det er etablert garasje med hellebelagt gangareal mellom bolig og garasje. Tomten har i tillegg gressarealer og fremstår som praktisk opparbeidet med enkle, brukervennlige uteområder.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2021 med grunnmur av ringmurselementer og støpt plate på mark, isolert mot grunn og med etablert radonsperre. Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, antatt isolert med ca. 25 cm mineralull og med vindsperre. Utvendig kledd med stående, malt trepanel.

Etasjeskillere utført som trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er et pulttak oppført med sperrer i tre, tekket med helsveiset PVC-membran. Det er etablert takterrasse over garasjen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som moderne, velholdt og funksjonell. Den er oppført i 2021 i henhold til gjeldende byggt tekniske krav. Det er ikke registrert vesentlige bygningsmessige avvik, og boligen vurderes å være i god teknisk stand.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, inkludert hybeldelen, samt på bad i 2. etasje.
- I tillegg er det installert luft-til-luft varmepumpe plassert i 2. etasje.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER FOR VURDERINGEN:**

- Opplysninger fra selger
- Egenerklæringsskjema fremlagt av selger
- Utfylt spørreskjema tilsendt fra takstmann
- Kommunale opplysninger (via meglerpakke)
- Propcloud.no
- Boligmappa.no

MERKNAD:

Det anbefales at interessenter setter seg grundig inn i vedlagt dokumentasjon som følger salgsoppgaven.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslova.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1. etasje (hoveddel):**

- Vegger: Sparklede og malte slette overflater. Fliser på bad.
- Himlinger: Sparklede og malte slette overflater.
- Gulv: Fliser i entré, gang, vaskerom/teknisk og bad. Parkett i øvrige rom.

2. etasje (hoveddel):

- Vegger: Sparklede og malte slette overflater. Fliser på bad.
- Himlinger: Sparklede og malte slette overflater.
- Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.

Hybel (1. etasje):

- Vegger: Sparklede og malte slette overflater. Fliser på bad.
- Himlinger: Sparklede og malte slette overflater.
- Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

- Planavvik er kontrollert med lasermåler på gulv i samtlige etasjer, inkludert hybeldelen.
- Målte høydeforskjeller vurderes som normale og innenfor akseptable toleranser, sett i lys av boligens alder og byggemetode.

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Overflater på vegger, himlinger og gulv fremstår som hele og pene, med normalt lite slitasje sett i forhold til alder og bruk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer siden byggeår

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	72	-	-	-	72	-
2. Etasje	108	-	-	58	108	-
1.etasje - Hybel	33	-	-	-	33	-
Garasje med boder	-	46	-	-	-	46
SUM BYGNING	213	46	-	58	213	46
SUM BRA	259					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etasje (hoveddel): Entré, vaskerom/teknisk, bod gang, bad, 3 soverom

2. etasje (hoveddel): Soverom, garderobe, gang, bad, stue, kjøkken

Hybel (1. etasje): Stue/kjøkken, soverom, bad

BRA-e:

Garasje med 2 boder

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- 1. etasje: Målt takhøyde mellom ca. 2,50 meter og 2,70 meter.
- 2. etasje: Skråhimling med høyde fra ca. 2,43 meter til 3,26 meter.
- Hybel i 1. etasje: Målt takhøyde mellom ca. 2,47 meter og 2,65 meter.
- Garasje: Målt takhøyde ca. 2,60 meter.

MÅLING:

- Takhøyder er målt med lasermåler på stedet og er skissert i notat fra befaringen.

AREAL:

- Tomteareal er innhentet fra Propcloud.

GARASJE / UTHUS:**DOBBELTGARASJE:**

Garasjen er oppført samtidig med boligen (2021) og har takterrasse over. Det er kun foretatt en beskrivende registrering – konstruksjonen er ikke vurdert i detalj.

Byggemåte:

- Fundamentert med støpt plate på mark og støpt ringmur.
- Yttervegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd stående malt trekledning.
- Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med membran og etablert med terrasse over.

Innhold:

- Innlagt strøm med elbillader.
 - Automatisk leddet garasjeport med plass til to biler.
 - Bod med tilkomst via egen dør fra utsiden.
 - Ekstra bod under trapp med tilkomst fra innsiden av garasjen.
-

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

04/07/2025



Joacim André Karlsen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforholdene består av fjell og stedvis oppfylte masser. Boligen er oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark, med isolasjon mot grunn og etablert radonsperre.

Drenering antas å være ivaretatt gjennom byggemåte og tomtens naturlige utforming, ved at overflatevann infiltreres i drenerende masser. Takvann ledes bort fra grunnmur via utkast.

Fundamentering er ikke vurdert, da denne ligger under terrengnivå. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setningsskader i bygningskroppen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 0** 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativt flat og lett tilgjengelig, med asfaltert adkomst fra fremsiden. Det er etablert garasje med hellebelagt gangareal mellom bolig og garasje samt markplutting. Tomten har i tillegg gressarealer og fremstår som praktisk opparbeidet med enkle, brukervennlige uteområder.

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggene er oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående, malt trepanel fra 2021. Isolasjonsmengden antas å være ca. 25 cm, og det forutsettes at det er etablert vindsperre i henhold til gjeldende byggeskikk.

Isolasjonstykkelse og tilstand på eventuell vindsperre lar seg ikke verifisere uten destruktive inngrep. Det er ingen registrerte skader som indikerer utilstrekkelig lufting bak kledning, men det presiseres at tilstrekkelig lufting ikke kan fastslås uten omfattende fysiske inngrep.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører**

TG 1**3.1 Vinduer og ytterdører**

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører består av 3-lags isolerglass med malte innvendige karmen og utvendig aluminiumsbeslåtte. Vindustyper omfatter fastkarm og toppsving. Datostempling på glass er registrert til 2021. Boligen har isolerte ytterdører og boddør fra byggeåret (2021).

Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert ved befarings.

- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører: 2–8 år

- Normal tid før utskifting av trevinduer: 20–40 år, avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:**4. Tak****TG iu****4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak**

Taket er oppført som pulttak konstruert med sperrer i tre.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og det er ingen tilkomst for vurdering av takkonstruksjonens oppbygning, eventuelle gjennomføringer eller ventilasjonsforhold. På grunn av manglende inspeksjonsmulighet er vurderingen begrenset til visuell observasjon av utvendige forhold, alder og oppgitt byggemåte.

Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt, nedbøyninger eller andre deformasjoner ved befarings. Konstruksjonen fremstår stabil og normal ut fra tilgjengelige observasjoner.

Merknader:**TG iu****4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)**

Undertaket antas å være i fra 2021

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med helsveiset PVC-membran.

Ved befaringsstidspunktet var det ikke tilgjengelig eller egnet tilkomstmiddel for å foreta visuell inspeksjon av yttertakets overflate. Det er derfor ikke gjennomført nærmere vurdering av tekkematerialets tekniske tilstand.

Det anbefales at taket inspiseres nærmere med egnet tilkomststyr for å kunne vurdere eventuell slitasje, skader eller behov for vedlikehold.

Merknader:**5. Loft****Ingen****5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1****6.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Boligen har takterrasse etablert over garasje. Terrassen er oppført som trekonstruksjon og er fundamentert direkte på underliggende etasjeskiller.

Gulvet antas tekket med papp/membran og fallkiler for avrenning, med terrassebord over. Rekkverk er utført i tre, med gjennomgående panel tilpasset garasjens fasadeutforming.

Ved visuell kontroll fremstod konstruksjonen som stabil, uten registrerte tegn til svikt eller deformasjoner. Materialbruk og utførelse vurderes å være i samsvar med forventet standard for oppføringstidspunktet (2021).

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av trekonstruksjoner og overflater for å sikre funksjon og forlenget levetid.

Merknader:

-Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40

7. Våtrom

7.1 Bad - 1. etasje (hoveddel)

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra 2021 og har flislagte vegger og malt, slett himling. Innredningen består av servant med underskuffer og innfelt speil, veggengt toalett, samt dusj med glassdører. Det er mekanisk avtrekk montert i himling, og tilluft tilføres via dørspalte.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje i henhold til alder og bruk.
- Det er utført tilfeldig kontroll for hulrom bak fliser samt observasjon av eventuelle riss eller sprekker.
- Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved testing av tilgjengelige vanninstallasjoner.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og plastsluk plassert i dusjsone.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er utført stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom i flisoverflaten.
- Målt fall på gulv utenfor dusjsone er ca. 1:100, mens fall i området rundt sluk er ca. 1:50 – som vurderes som tilfredsstillende.
- Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp flis ved dørterskel er målt til 45 mm, hvilket også vurderes som tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Våtrommet er opplyst å være oppført i 2021 med membran bestående av våtromsplater i kombinasjon med smøremembran og tilhørende mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) er skjult bak overflater og ikke kan vurderes uten destruktive tiltak, som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep inngår ikke i en visuell tilstandsvurdering for eierskifterapport.

Sluk er av plasttype med integrert vannlås og klemring. Det er synlig tegn til klemt mansjett under slukrist, som indikerer fagmessig utførelse. Funksjonell vannlås og normal avrenning ble registrert ved test. Inspeksjon under slukrist er den eneste tilgjengelige visuelle kontrollmuligheten for tettesjikt uten destruktive inngrep.

Våtrommet ble ved oppføring underlagt uavhengig kontroll, og det foreligger bekreftelse på at kontroll er gjennomført av Multiconsult AS. Kriteriene for å unnlåte hullboring i tilstøtende konstruksjoner anses dermed som oppfylt.

Merknader:

7.2 Vaskerom/teknisk - 1. etasje (hoveddel)

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet fra 2021, har slette, malte overflater på vegger og himling.

Rommet er utstyrt med benkeinnredning med vask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, sikringsskap, ventilasjonsaggregat, synlig stoppekran og rør-i-rør-skap.

Ventilasjonen skjer via avtrekk i himling, med tilluft tilført gjennom spalte under dør.

Overflater og tekniske installasjoner fremstår med normal slitasje i henhold til alder og bruk.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme og plastsluk plassert i senter av rommet

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det ble målt tilfredsstillende ledefall fra vegger mot sluk.
- Høydeforskjell fra topp flis ved vegg til sluk vurderes som tilfredsstillende.
- Det er utført stikkprøvekontroll for sprekker, riss og eventuelle hulrom i flisoverflaten.

Merknader:

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er opplyst å være oppført i 2021 med membran på gulv med opprett mot vegger og under dør, bestående av smøremembran og tilhørende mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) er skjult bak overflater og ikke kan vurderes uten destruktive tiltak, som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep inngår ikke i en visuell tilstandsvurdering for eierskifterapport.

Sluk er av plasttype med integrert vannlås og klemring. Det er synlig tegn til klemt mansjett under slukrist, som indikerer fagmessig utførelse. Funksjonell vannlås og normal avrenning ble registrert ved test. Inspeksjon under slukrist er den eneste tilgjengelige visuelle kontrollmuligheten for tettesjikt uten destruktive inngrep.

Våtrommet ble ved oppføring underlagt uavhengig kontroll, og det foreligger bekreftelse på at kontroll er gjennomført av Multiconsult AS. Kriteriene for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjoner anses dermed som oppfylt.

Merknader:

7.3 Bad - 2. etasje (hoveddel)

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra 2021 og har flislagte vegger og slett, malt himling. Innredet med dobbel servant med underskuffer, vegghengt speil med belysning, vegghengt toalett og dusj i nedsenket område med glassdører. Ventilasjonen ivaretas med mekanisk avtrekk i himling, og tilluft tilføres via dørspalte.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje i henhold til alder og bruk.
- Det er utført stikkprøvekontroll for hulrom bak fliser, samt observasjon av riss og sprekker.
- Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner.

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og plastsluk plassert i dusjsone.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er utført stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom i flisoverflaten.
- Målt fall på gulv utenfor dusjsone er ca. 1:100, mens fall i området rundt sluk er ca. 1:50 – som vurderes som tilfredsstillende.
- Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp flis ved dørterskel er målt til 47 mm, hvilket også vurderes som tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er opplyst å være oppført i 2021 med membran bestående av våtromsplater i kombinasjon med smøremembran og tilhørende mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) er skjult bak overflater og ikke kan vurderes uten destruktive tiltak, som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep inngår ikke i en visuell tilstandsvurdering for eierskifterapport.

Sluk er av plasttype med integrert vannlås og klemring. Det er synlig tegn til klemt mansjett under slukrist, som indikerer fagmessig utførelse. Funksjonell vannlås og normal avrenning ble registrert ved test. Inspeksjon under slukrist er den eneste tilgjengelige visuelle kontrollmuligheten for tettesjikt uten destruktive inngrep.

Våtrommet ble ved oppføring underlagt uavhengig kontroll, og det foreligger bekreftelse på at kontroll er gjennomført av Multiconsult AS. Kriteriene for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjoner anses dermed som oppfylt.

Merknader:

7.4 Bad - 1. etasje (hybel)

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra 2021 og har flislagte vegger og slett, malt himling. Innredet med servant med underskap og speilskap, veggghengt toalett, rør-i-rør-skap, varmtvannsbereder samt dusj med glassdører. Ventilasjonen ivaretas med mekanisk avtrekk i himling, og tilluft tilføres via dørspalte.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje i henhold til alder og bruk.
- Det er utført tilfeldig kontroll for hulrom bak fliser samt observasjon av eventuelle riss eller sprekker.
- Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved testing av tilgjengelige vanninstallasjoner.

Merknader:

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og plastsluk plassert i dusjsone.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er utført stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom i flisoverflaten.
- Målt fall på gulv utenfor dusjsone er ca. 1:100, mens fall i området rundt sluk er ca. 1:50 – som vurderes som tilfredsstillende.
- Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp flis ved dørterskel er målt til 40 mm, hvilket også vurderes som tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Merknader:

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Våtrommet er opplyst å være oppført i 2021 med membran bestående av våtromsplater i kombinasjon med smøremembran og tilhørende mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) er skjult bak overflater og ikke kan vurderes uten destruktive tiltak, som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep inngår ikke i en visuell tilstandsvurdering for eierskifterapport.

Sluk er av plasttype med integrert vannlås og klemring. Det er synlig tegn til klemt mansjett under slukrist, som indikerer fagmessig utførelse. Funksjonell vannlås og normal avrenning ble registrert ved test. Inspeksjon under slukrist er den eneste tilgjengelige visuelle kontrollmuligheten for tettesjikt uten destruktive inngrep.

Våtrommet ble ved oppføring underlagt uavhengig kontroll, og det foreligger bekreftelse på at kontroll er gjennomført av Multiconsult AS. Kriteriene for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjoner anses dermed som oppfylt.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken (hoveddel)

TG 1 8.1 Kjøkken (hoveddel)

Vanninstallasjonen er fra 2021
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er fra 2021 og har dels åpen løsning mot stue. Overflater består av parkett på gulv samt slette, malte vegger og himling.

Innredningen omfatter kjøkkenøy med underskap og veggseksjon med høyskap og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Integrerte hvitevarer: kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ført ut.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.
- Komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring er installert.
- Ventilator viste normalt avtrekk ved funksjonstest med papirark.
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje i henhold til alder og bruk.

Merknader:

8.2 Kjøkken (hybel)

TG 1 8.2 Kjøkken (hybel)

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er fra 2021 og har parkett på gulvet, samt slette, malte overflater på vegger og himling.

Innredningen består av over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrerte hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er installert mekanisk ventilator med avtrekk ført ut.

- Normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av vanninstallasjoner.
- Komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring er installert.
- Ventilator viser normalt avtrekk ved funksjonstest med papirark.
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje i henhold til alder og bruk.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Anlegget består av rør-i-rør-system med rørskap plassert på vaskerom og bad i hybel. Avløpsrør og sluker er av plast. Det presiseres at vurderingen kun omfatter synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ble registrert ved test av tilgjengelige installasjoner.
- Stoppekran er plassert på vaskerom og ble funksjonstestet.
- Rørskap er etablert med drenering til rom med sluk.
- Automatisk lekkasjesikring er etablert på begge kjøkkenrom og på vaskerom.
- Selger har fremlagt dokumentasjon for at VVS-arbeidene er utført av godkjent rørlegger.

Merknader:

-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken (hybel) og vaskerom. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Hoveddel: 194 liters varmtvannsbereder fra OSO, plassert på vaskerom/teknisk rom. Tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

Hybel: 100 liters varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på bad. Tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har normalt en teknisk levetid på 15–30 år, og anbefalt brukstid er inntil 20 år, avhengig av vedlikehold og vannkvalitet.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Boligen varmes opp via vannbåren gulvvarme, etablert som del av byggets opprinnelige varmeanlegg fra byggeåret (2021).

- Det ble ikke observert forhold ved gulvoverflater som indikerer feilfunksjon eller problemer med innebygde varmerør.
- Det ble heller ikke registrert tegn til lekkasjer i teknisk skap eller feil ved reguleringsventiler.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin, plassert i stue i 2. etasje.

- Det anbefales at varmepumpen får service minst hvert 2. år. Innvendige filtre bør rengjøres jevnlig ved støvsuging eller rensing for å opprettholde effektiv drift og god luftkvalitet.
- Selger har fremlagt dokumentasjon for installasjon og service.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt i
 Det var sist inspisert i
 Det var rengjort i
 Anlegget ble sist fornyet i
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget har avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, og tilluftsventiler i oppholdsrom. I tillegg er det etablert luftespalter under innerdører, som bidrar til god luftgjennomstrømning i boligen.

- Avtrekk- og tilluftspunkter viste normal funksjon på befaringsdagen.
- Ventilasjonsaggregatet er plassert på vaskerom/teknisk rom.
- Ifølge selger skiftes ventilasjonsfiltre hvert 6. måned.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 28.09.2023

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom/teknisk rom i hoveddelen og ved inngang til hybeldelen.

Anlegget er hovedsakelig utført med skjulte føringer.

- Hovedboligen har totalt 25 kurser inkludert hovedsikring.
- Hybelen har totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.
- Selger har fremlagt samsvarserklæring for installasjoner i ny bolig, utført av Østfold Elektro AS.

Det er mottatt tilbakemelding fra ELVIA/DLE om at siste tilsyn på eiendommen ble gjennomført 28.09.2023. Det ble ikke avdekket avvik, og saken ble avsluttet samme dag.

Dersom det er mer enn fem år siden siste tilsyn, skal det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget iht. forskrift til avhendingslova. I dette tilfellet er kravet oppfylt.

Det presiseres at anlegget kun er visuelt besiktiget, og at det ikke er takstmannens kompetanseområde å vurdere anleggets funksjonalitet eller kapasitet. Kontroll utført av det lokale eltilsyn (DLE) er en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke nødvendigvis hele anlegget. Ved tvil anbefales det å innhente eltakst utført av kvalifisert elektrofagkyndig.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

- Det er fremlagt byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 12.05.2021

FERDIGATTEST:

- Ferdigattest - Oppføring av frittstående enebolig med sekundærleilighet, tilhørende garasje - Akvamarinveien 3 - Eiendom 601/554. 30.11.2021

BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250024	

Selger 1 navn
Liyla Chbib

Gateadresse	
Akvamarinveien 3	

Poststed	Postnr
GAMLE FREDRIKSTAD	1639

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1109250024

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Silikonen er byttet ut rundt dusjområdet (gulvet) da den hadde trukket seg litt tilbake fra flisen - gjelder bad i 1 og 2 etg. Rist på sluk på badet i 2 etg er byttet ut da fargen (svart) på den gamle hadde flasket bort. Det samme gjelder armatur på dusjen på bad i 2 etg.
Arbeid utført av	Bråten mur og flis og Rasjonell VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I september 2022 ble det oppdaget en liten vannlekkasje under kjøkkenvasken i forbindelse med vasking av skapet under vasken da det kom ut skum etter vask av oppvaskvaskkummen. Dette ble umiddelbart varslet til utbygger og ansvarlig rørlegger som utbedret dagen etter. Jeg fikk beskjed om at det som ble utbedret var et lite hull som ikke var ordentlig tett. Ingen flere hendelser etter utbedring i september 2022. Heller ikke oppdaget noen skade forårsaket av lekkasjen.
Arbeid utført av	Rasjonell VVS

Filer

[Kjøkken.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært utetthet i utvendig boder som har resultert i vannansamling i bod i garasjen. Dette er utbedret av utbygger i 2 omganger og har ikke oppstått siden sist utbedring i 2023. Utbedring i form av duk under trapp til terrasse.
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll foretatt av Norgesnett i 2023 - godkjent
-------------	---

Filer

[Sak Avsluttet 41741988-0-20230928093145.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee ladeboks og opplegg til ekstra ladeboks.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Garasjen er sparklet og malt av eier. Epoxy på garasjegulv. Innredning vaskerom utført av eier

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, eiendommen inneholder godkjent boenhet for utleie.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, eiendommen inneholder godkjent boenhet (H0102)

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabotomten ligger ute for salg (boligformål - maksimal mønehøyde er 8,0 meter)

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Filer

[sjekklister.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250024

Tilleggs kommentar

Det er ikke foretatt radonmåling da det er lagt radonduk ved utbygging - se vedlegg

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

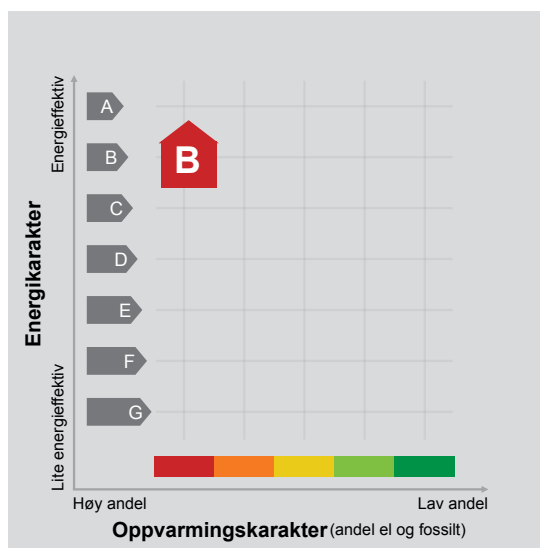


Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250024

ENERGIATTEST

Adresse	Akvamarinveien 3
Postnummer	1639
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	601
Bruksnummer	554
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300910297
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87734
Dato	05.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

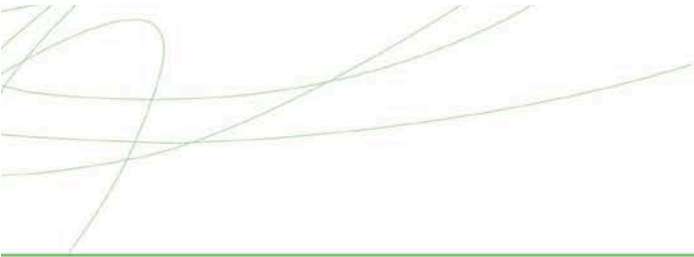
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

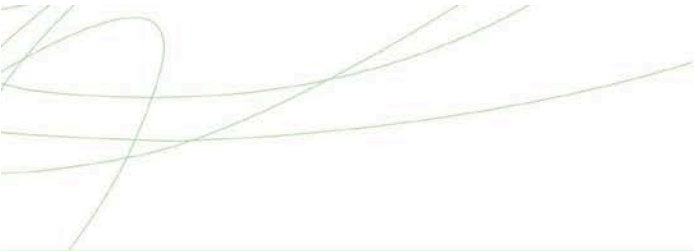
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	263
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

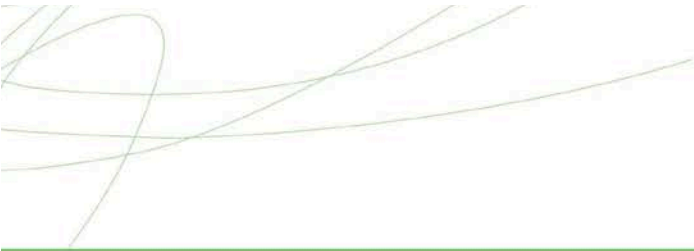
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-601/554/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 042.1
Etablert dato	21.01.2021	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LIYLA CHBIB		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	25.01.2024	25.01.2024	23/38277	
OP - Oppmålingsforretning	25.01.2024	25.01.2024	23/38277	
OP - Oppmålingsforretning	25.01.2024	25.01.2024	23/38277	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	12.01.2023	17.01.2023	2020/52835	
OP - Oppmålingsforretning	12.01.2023	17.01.2023	2020/52835	
OP - Oppmålingsforretning	12.01.2023	17.01.2023		
OP - Oppmålingsforretning	12.01.2023	17.01.2023	2020/52835	
OP - Oppmålingsforretning	12.01.2023	17.01.2023	2020/52835	
OP - Oppmålingsforretning	20.01.2021	20.01.2021	2020/52835	
OP - Oppmålingsforretning	20.01.2021	20.01.2021	2020/52835	
OP - Oppmålingsforretning	20.01.2021	20.01.2021		
OP - Oppmålingsforretning	20.01.2021	20.01.2021	2020/52835	
OP - Oppmålingsforretning	20.01.2021	20.01.2021	2020/52835	

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	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		1 042.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300910294	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest
300910297	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	FA - Ferdigattest

Bygning 300910294: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	46.9
Antall etasjer	1	BRA Totalt	46.9
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	16.06.2021	29.07.2021
FA - Ferdigattest	30.11.2021	03.12.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	46.9	46.9	0.0

Bygning 300910297: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	217.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	217.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	16.06.2021	29.07.2021
EB - Endre bygningsdata	29.07.2021	29.07.2021
FA - Ferdigattest	30.11.2021	03.12.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	180.4	5	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	32.9	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	108.5	0.0	108.5	0.0
H02	0	108.5	0.0	108.5	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Akvamarinveien	3		1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Grunnkart



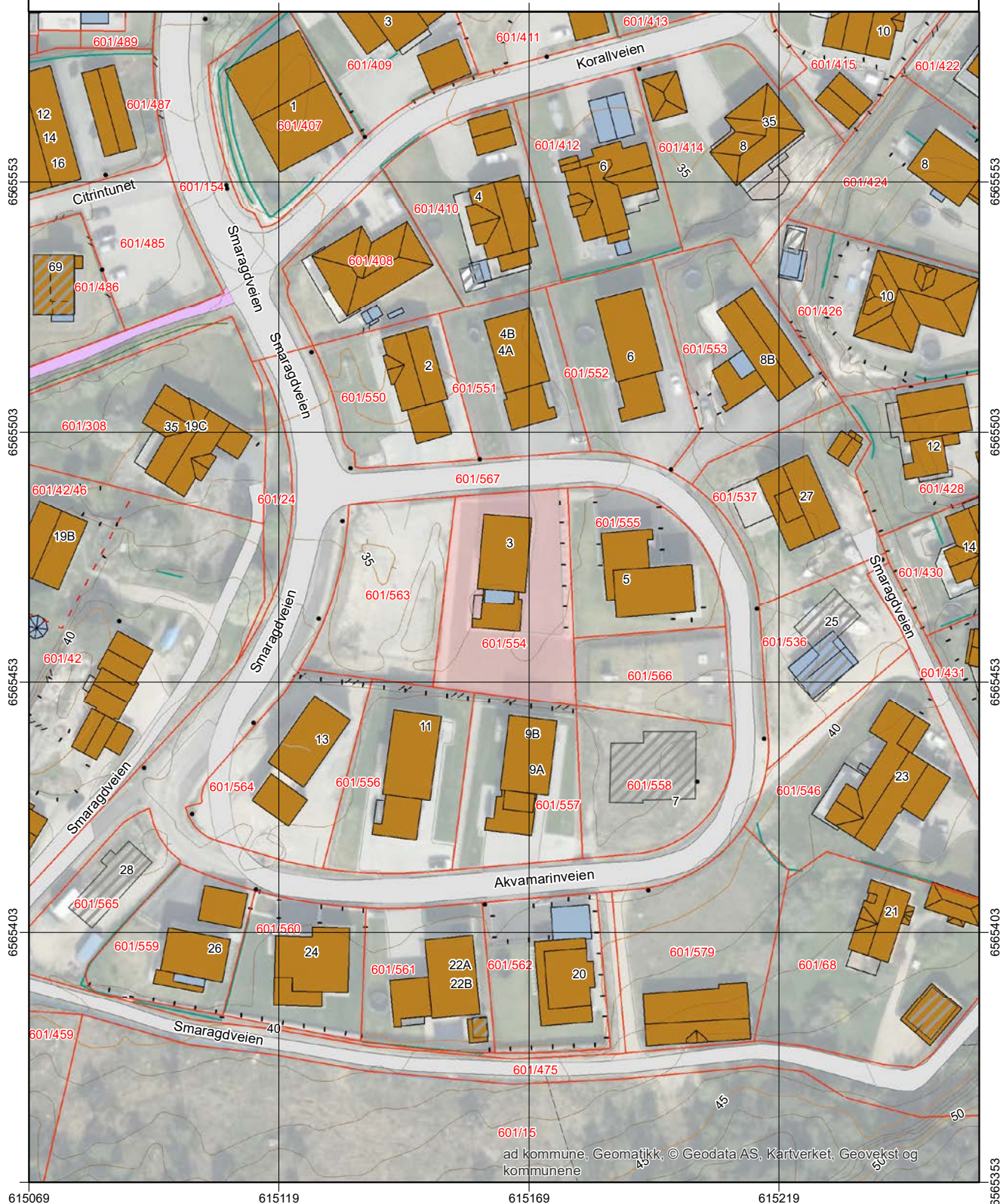
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Akvamarinveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD Målestokk:
Gnr/Bnr: 601/554/0/0

Leveransdato: 2025-05-26



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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-601/554, Akvamarinveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	19.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	19.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

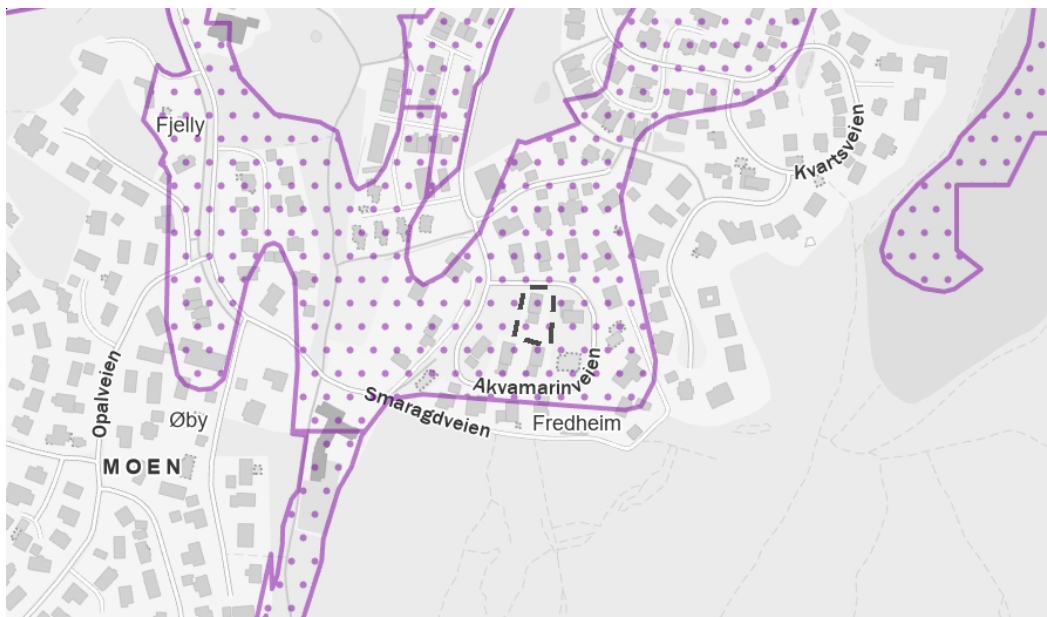
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	7.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.6 km
Flomfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.33 km
Forurensset grunn	19.05.2025	Ikke funnet	0.62 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.41 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	107.7 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	1.8 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.56 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 19.05.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

19.05.2025

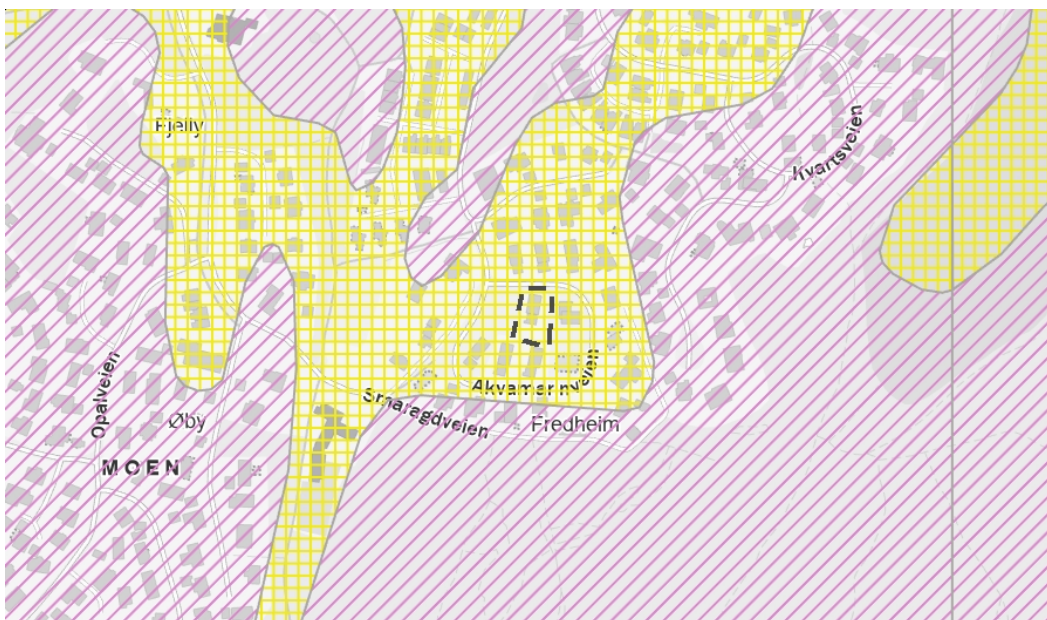
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



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 601 / 554 / 0 / 0

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 NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Akvamarinveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 601/554/0/0

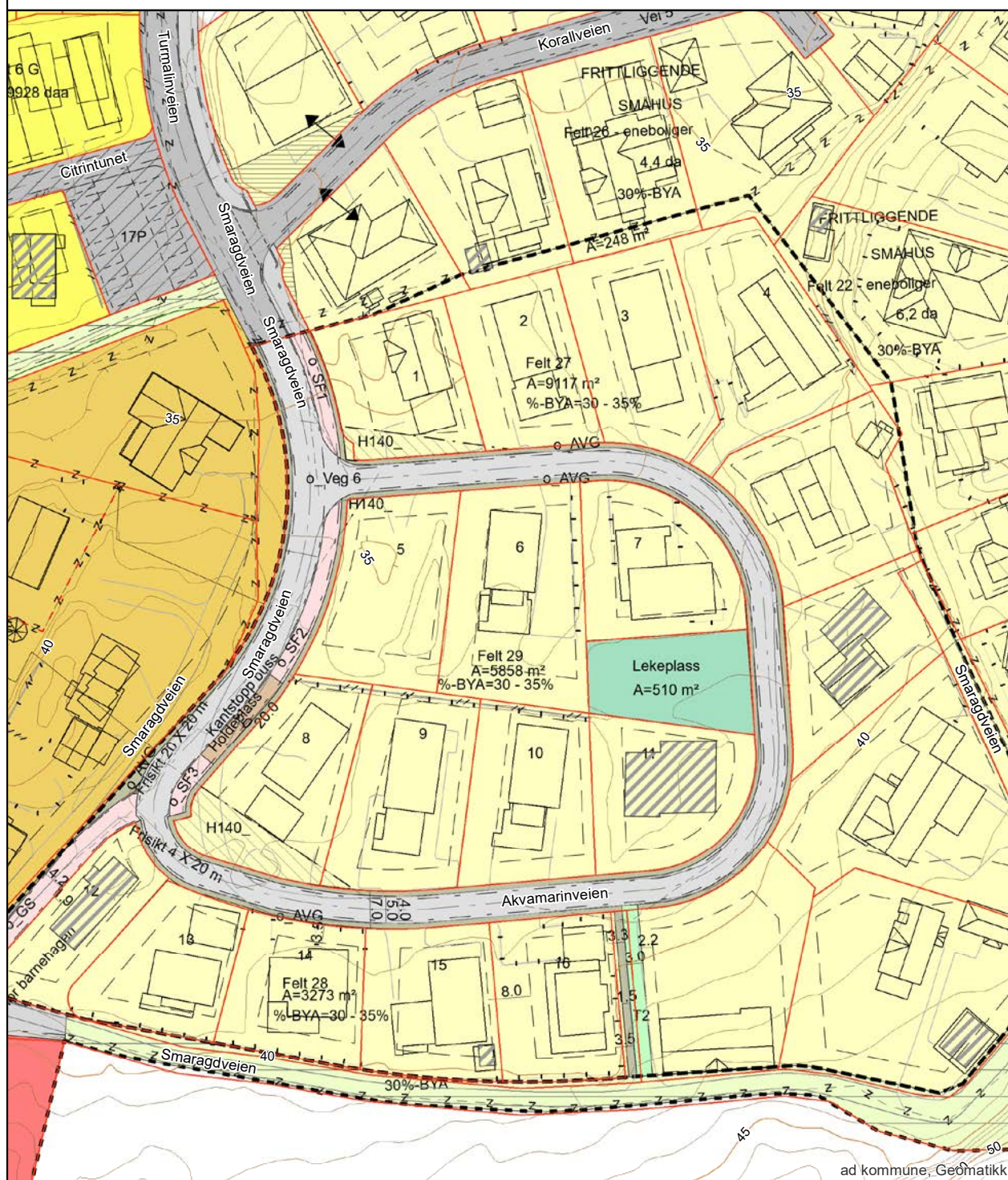
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-26



Planident: 520
Ikrafttredelsesdato: 16.11.2023
Plannavn: Bråten Begby

Datkilde: 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.



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Akvamarinveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 601/554/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-26



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: Akvamarinveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 601/554/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-26



Planident: 1184
Plannavn: Begbytunet

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



ad kommune, Geomatikk



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H450	Hensynssone ras- og skredfare
	H450	Hensynssone flomfare
	H450	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H450	Krav vedrørende infrastruktur
--	------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450	Hensynssone landbruk
	H450	Hensynssone friluftsliv
	H450	Hensynssone landskap
	H450	Hensynssone naturmiljø
	H450	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H450	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H450	Båndlegging etter lov om naturvern
	H450	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H450	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREAL FORMS

BERYGGELSE OG ANLEGG

CATEGORIELE DE ANALIZĂ		Observații	Probleme	Tip de problemă	Tip de soluție
1	Probleme de calcul				
2	Probleme de calcul				
3	Probleme de calcul				
4	Probleme de calcul				
5	Probleme de calcul				
6	Probleme de calcul				
7	Probleme de calcul				
8	Probleme de calcul				
9	Probleme de calcul				
10	Probleme de calcul				
11	Probleme de calcul				
12	Probleme de calcul				
13	Probleme de calcul				
14	Probleme de calcul				
15	Probleme de calcul				
16	Probleme de calcul				
17	Probleme de calcul				
18	Probleme de calcul				
19	Probleme de calcul				
20	Probleme de calcul				
21	Probleme de calcul				
22	Probleme de calcul				
23	Probleme de calcul				
24	Probleme de calcul				
25	Probleme de calcul				
26	Probleme de calcul				
27	Probleme de calcul				
28	Probleme de calcul				
29	Probleme de calcul				
30	Probleme de calcul				
31	Probleme de calcul				
32	Probleme de calcul				
33	Probleme de calcul				
34	Probleme de calcul				
35	Probleme de calcul				
36	Probleme de calcul				
37	Probleme de calcul				
38	Probleme de calcul				
39	Probleme de calcul				
40	Probleme de calcul				
41	Probleme de calcul				
42	Probleme de calcul				
43	Probleme de calcul				
44	Probleme de calcul				
45	Probleme de calcul				
46	Probleme de calcul				
47	Probleme de calcul				
48	Probleme de calcul				
49	Probleme de calcul				
50	Probleme de calcul				
51	Probleme de calcul				
52	Probleme de calcul				
53	Probleme de calcul				
54	Probleme de calcul				
55	Probleme de calcul				
56	Probleme de calcul				
57	Probleme de calcul				
58	Probleme de calcul				
59	Probleme de calcul				
60	Probleme de calcul				
61	Probleme de calcul				
62	Probleme de calcul				
63	Probleme de calcul				
64	Probleme de calcul				
65	Probleme de calcul				
66	Probleme de calcul				
67	Probleme de calcul				
68	Probleme de calcul				
69	Probleme de calcul				
70	Probleme de calcul				
71	Probleme de calcul				
72	Probleme de calcul				
73	Probleme de calcul				
74	Probleme de calcul				
75	Probleme de calcul				
76	Probleme de calcul				
77	Probleme de calcul				
78	Probleme de calcul				
79	Probleme de calcul				
80	Probleme de calcul				
81	Probleme de calcul				
82	Probleme de calcul				
83	Probleme de calcul				
84	Probleme de calcul				
85	Probleme de calcul				
86	Probleme de calcul				
87	Probleme de calcul				
88	Probleme de calcul				
89	Probleme de calcul				
90	Probleme de calcul				
91	Probleme de calcul				
92	Probleme de calcul				
93	Probleme de calcul				
94	Probleme de calcul				
95	Probleme de calcul				
96	Probleme de calcul				
97	Probleme de calcul				
98	Probleme de calcul				
99	Probleme de calcul				
100	Probleme de calcul				
101	Probleme de calcul				
102	Probleme de calcul				
103	Probleme de calcul				
104	Probleme de calcul				
105	Probleme de calcul				
106	Probleme de calcul				
107	Probleme de calcul				
108	Probleme de calcul				
109	Probleme de calcul				
110	Probleme de calcul				
111	Probleme de calcul				
112	Probleme de calcul				
113	Probleme de calcul				
114	Probleme de calcul				
115	Probleme de calcul				
116	Probleme de calcul				
117	Probleme de calcul				
118	Probleme de calcul				
119	Probleme de calcul				
120	Probleme de calcul				
121	Probleme de calcul				
122	Probleme de calcul				
123	Probleme de calcul				
124	Probleme de calcul				
125	Probleme de calcul				
126	Probleme de calcul				
127	Probleme de calcul				
128	Probleme de calcul				
129	Probleme de calcul				
130	Probleme de calcul				
131	Probleme de calcul				
132	Probleme de calcul				
133	Probleme de calcul				
134	Probleme de calcul				
135	Probleme de calcul				
136	Probleme de calcul				
137	Probleme de calcul				
138	Probleme de calcul				
139	Probleme de calcul				
140	Probleme de calcul				
141	Probleme de calcul				
142	Probleme de calcul				
143	Probleme de calcul				
144	Probleme de calcul				
145	Probleme de calcul				
146	Probleme de calcul				
147	Probleme de calcul				
148	Probleme de calcul				
149	Probleme de calcul				
150	Probleme de calcul				
151	Probleme de calcul				
152	Probleme de calcul				
153	Probleme de calcul				
154	Probleme de calcul				
155	Probleme de calcul				
156	Probleme de calcul				
157	Probleme de calcul				
158	Probleme de calcul				
159	Probleme de calcul				
160	Probleme de calcul				
161	Probleme de calcul				
162	Probleme de calcul				
163	Probleme de calcul				
164	Probleme de calcul				
165	Probleme de calcul				
166	Probleme de calcul				
167	Probleme de calcul				
168	Probleme de calcul				
169	Probleme de calcul				
170	Probleme de calcul				
171	Probleme de calcul				
172	Probleme de calcul				
173	Probleme de calcul				
174	Probleme de calcul				
175	Probleme de calcul				
176	Probleme de calcul				
177	Probleme de calcul				
178	Probleme de calcul				
179	Probleme de calcul				
180	Probleme de calcul				
181	Probleme de calcul				
182	Probleme de calcul				
183	Probleme de calcul				
184	Probleme de calcul				
185	Probleme de calcul				
186	Probleme de calcul				
187	Probleme de calcul				
188	Probleme de calcul				
189	Probleme de calcul				
190	Probleme de calcul				
191	Probleme de calcul				
192	Probleme de calcul				
193	Probleme de calcul				
194	Probleme de calcul				
195	Probleme de calcul				
196	Probleme de calcul				
197	Probleme de calcul				
198	Probleme de calcul				
199	Probleme de calcul				
200	Probleme de calcul				
201	Probleme de calcul				
202	Probleme de calcul				
203	Probleme de calcul				
204	Probleme de calcul				
205	Probleme de calcul				
206	Probleme de calcul				
207	Probleme de calcul				
208	Probleme de calcul				
209	Probleme de calcul				
210	Probleme de calcul				
211	Probleme de calcul				
212	Probleme de calcul				
213	Probleme de calcul				
214	Probleme de calcul				
215	Probleme de calcul				
216	Probleme de calcul				
217	Probleme de calcul				
218	Probleme de calcul				
219	Probleme de calcul				
220	Probleme de calcul				
221	Probleme de calcul				
222	Probleme de calcul				
223	Probleme de calcul				
224	Probleme de calcul				
225	Probleme de calcul				
226	Probleme de calcul				
227	Probleme de calcul				
228	Probleme de calcul				
229	Probleme de calcul				
230	Probleme de calcul				
231	Probleme de calcul				
232	Probleme de calcul				
233	Probleme de calcul				
234	Probleme de calcul				
235	Probleme de calcul				
236	Probleme de calcul				
237	Probleme de calcul				
238	Probleme de calcul				
239	Probleme de calcul				
240	Probleme de calcul				
241	Probleme de calcul				
242	Probleme de calcul				
243	Probleme de calcul				
244	Probleme de calcul				
245	Probleme de calcul				
246	Probleme de calcul				
247	Probleme de calcul				
248	Probleme de calcul				
249	Probleme de calcul				
250	Probleme de calcul				
251	Probleme de calcul				
252	Probleme de calcul				
253	Probleme de calcul				
254	Probleme de calcul				
255	Probleme de calcul				
256	Probleme de calcul				
257	Probleme de calcul				
258	Probleme de calcul				
259	Probleme de calcul				
260	Probleme de calcul				
261	Probleme de calcul				
262	Probleme de calcul				
263	Probleme de calcul				
264	Probleme de calcul				
265	Probleme de calcul				
266	Probleme de calcul				
267	Probleme de calcul				
268	Probleme de calcul				
269	Probleme de calcul				
270	Probleme de calcul				
271	Probleme de calcul				
272	Probleme de calcul				
273	Probleme de calcul				
274	Probleme de calcul				
275	Probleme de calcul				
276	Probleme de calcul				
277	Probleme de calcul				
278	Probleme de calcul				
279	Probleme de calcul				
280	Probleme de calcul				
281	Probleme de calcul				
282	Probleme de calcul				
283	Probleme de calcul				
284	Probleme de calcul				
285	Probleme de calcul				
286	Probleme de calcul				
287	Probleme de calcul				
288	Probleme de calcul				
289	Probleme de calcul				
290	Probleme de calcul				
291	Probleme de calcul				
292	Probleme de calcul				
293	Probleme de calcul				
294	Probleme de calcul				
295	Probleme de calcul				
296	Probleme de calcul				
297	Probleme de calcul				
298	Probleme de calcul				
299	Probleme de calcul				
300	Probleme de calcul				
301	Probleme de calcul				
302	Probleme de calcul				
303	Probleme de calcul				
304	Probleme de calcul				
305	Probleme de calcul				
306	Probleme de calcul				
307	Probleme de calcul				
308	Probleme de calcul				
309	Probleme de calcul				
310	Probleme de calcul				
311	Probleme de calcul				
312	Probleme de calcul				
313	Probleme de calcul				
314	Probleme de calcul				
315	Probleme de calcul				
316	Probleme de calcul				
317	Probleme de calcul				
318	Probleme de calcul				
319	Probleme de calcul				
320	Probleme de calcul				
321	Probleme de calcul				
322	Probleme de calcul				
323	Probleme de calcul				
324	Probleme de calcul				
325	Probleme de calcul				
326	Probleme de calcul				
327	Probleme de calcul				
328					

SAMFERDSELSANLEGG OG TERNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HENS YNS SCMF8

FLAYER...

[illegible] Planeringsplaner under arbete

ANDRÉ JURCHYSKE FLÅTER, LINJER OG PUNKTER I BEGYNDELINGSPLAN

[illegible]

Rechtsmittel/Feststellung						Rechtsgrundlage: 40 Abs. 1 S. 1 und 40 Abs. 2 S. 1 Nr. 1
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	
Rechtsmittel/Feststellung	424				424 Abs. 1 S. 1	





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industrilager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde(på land)
	Brukar		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtengrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåthavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Annet trafikkområde(på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Garasjeanlegg		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		Bensinstasjon		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Annet byggeområde		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		LANDBRUKSOMRÅDER		Skilype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Område for jord- og skogbruk		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		Område for jordbruk(*)		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdsplass
	Stoyskjerm		Område for reindrift		Leirplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for gartneri		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelser		Område for parsellhager		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrenser		Annet landbruksområde		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Kjøreveg		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		Gate med fortau		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Annen veggrunn		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrenser		Gang-/sykkelvei		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Sykkelvei		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Gangvei		Park(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Parkbøtte i industristrek		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Fortau(*)		Campingplass		Forretning/Offentlig
	Kommunegrenser		Gatetun		Friluftsområde(på land)		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser		Torg		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Offentlig
	Formålsgrenser		Forts..		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Kontor/Bensinstasjon
	Jernbanelinjer				Golfbane		Offentlig/Almennyttig
	Jernbanelinje				Grav- og urnelund		Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
	Situasjonslinjer, jernbane				Privat småbåtanlegg(land)		Annet kombinert formål
	Eiendomsgrenser				Privat småbåtanlegg(sjø)		Unyansert formål(kun for eldre planer)
	Målte grenser				Område for anlegg i grunnen		Reguleringsplaner
	Målte grenser				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater
	Ikke-målte grenser				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		Vannflater
	Frihåndstegnede grenser				Anlegg for telekommunikasjon		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Kommunegrenser				øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Reguleringsplan - bestemmelser				Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass		
	Formålsgrenser						
	Jernbanelinjer						
	Jernbanelinje						
	Situasjonslinjer, jernbane						
	Eiendomsgrenser						
	Målte grenser						
	Målte grenser						
	Ikke-målte grenser						
	Frihåndstegnede grenser						
	Kommunegrenser						
	Reguleringsplan - bestemmelser						
	Formålsgrenser						
	Jernbanelinjer						
	Jernbanelinje						
	Situasjonslinjer, jernbane						
	Eiendomsgrenser						
	Målte grenser						
	Målte grenser						
	Ikke-målte grenser						
	Frihåndstegnede grenser						
	Kommunegrenser						
	Reguleringsplan - bestemmelser						
	Formålsgrenser						
	Jernbanelinjer						
	Jernbanelinje						
	Situasjonslinjer, jernbane						
	Eiendomsgrenser						
	Målte grenser						
	Målte grenser						
	Ikke-målte grenser						
	Frihåndstegnede grenser						
	Kommunegrenser						
	Reguleringsplan - bestemmelser						
	Formålsgrenser						
	Jernbanelinjer						
	Jernbanelinje						
	Situasjonslinjer, jernbane						
	Eiendomsgrenser						
	Målte grenser						
	Målte grenser						
	Ikke-målte grenser						
	Frihåndstegnede grenser						
	Kommunegrenser						
	Reguleringsplan - bestemmelser						
	Formålsgrenser						
	Jernbanelinjer						
	Jernbanelinje						
	Situasjonslinjer, jernbane						
	Eiendomsgrenser						
	Målte grenser						
	Målte grenser						
	Ikke-målte grenser						
	Frihåndstegnede grenser						
	Kommunegrenser						
	Reguleringsplan - bestemmelser						
	Formålsgrenser						
	Jernbanelinjer						
	Jernbanelinje						
	Situasjonslinjer, jernbane						
	Eiendomsgrenser						
	Målte grenser						
	Målte grenser						
	Ikke-målte grenser						
	Frihåndstegnede grenser						
	Kommunegrenser						
	Reguleringsplan - bestemmelser						
	Formålsgrenser						
	Jernbanelinjer						
	Jernbanelinje						
	Situasjonslinjer, jernbane						
	Eiendomsgrenser						
	Målte grenser						
	Målte grenser						
	Ikke-målte grenser						
	Frihåndstegnede grenser						
	Kommunegrenser						
	Reguleringsplan - bestemmelser						
	Formålsgrenser						
	Jernbanelinjer						
	Jernbanelinje						
	Situasjonslinjer, jernbane						
	Eiendomsgrenser						
	Målte grenser						
	Målte grenser						
	Ikke-målte grenser						
	Frihåndstegnede grenser						
	Kommunegrenser						
	Reguleringsplan - bestemmelser						
	Formålsgrenser						
	Jernbanelinjer						
	Jernbanelinje						
	Situasjonslinjer, jernbane						
	Eiendomsgrenser						
	Målte grenser						
	Målte grenser						
	Ikke-målte grenser						
	Frihåndstegnede grenser						
	Kommunegrenser						
	Reguleringsplan - bestemmelser						
	Formålsgrenser						
	Jernbanelinjer						
	Jernbanelinje						
	Situasjonslinjer, jernbane						
	Eiendomsgrenser						
	Målte grenser						
	Målte grenser						
	Ikke-målte grenser						
	Frihåndstegnede grenser						
	Kommunegrenser						
	Reguleringsplan - bestemmelser						
	Formålsgrenser						
	Jernbanelinjer						
	Jernbanelinje						
<							

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

BRÅTEN, BEGBY FREDRIKSTAD KOMMUNE

Reguleringsplankart datert: 10.02.03, rev 01.09.04, 07.08.2023, 17.10.2023.

Reguleringsbestemmelser datert: 10.02.03, rev. 01.09.04, 07.08.2023, 17.10.2023.

Planutvalgets vedtak, dato: 04.12.2003

Kommunestyrets vedtak, dato: 09.11.2004

Forenklet planendring, vedtak i planutvalget 16.11.23, sak 86/23

§ 1 GENERELT.

- a) Det regulerte området er på planen vist med stiplet begrensningsslinje. Disse bestemmelser gjelder innenfor det planområdet som denne begrensningsslinje angir.
- b) Planområdet er inndelt med formålsgrenser med følgende reguleringsformål:
 - Byggeområder: Områder for frittliggende småhusbebyggelse. Områder for konsentrert småhusbebyggelse. Områder for eksisterende boliger. Offentlig barnehage.
 - Offentlig trafikkområder: Kjørevei. Gang-/sykkelvei, fortau. Annen veigrunn. Parkering. Bussholdeplass.
 - Friområder: Friområde, turveier. Friområde, lek.
 - Fellesområder: Felles avkjørsel. Felles parkering. Felles lek. Felles gang- og sykkelvei. Annet fellesområde.
 - Spesialområder: Frisiktsone ved vei. Idrettsanlegg. Friluftsområde.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER.

- a) Plankrav. I forbindelse med rammesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i mål 1:500 som også viser hvordan ubebygd del av tomt skal planeres og utnyttes. Ved byggesøknad skal det på tegninger vises høyder på bolig og garasje i forhold til tiliggende vei. På planen skal angis murer, gjerder og parkering. Likeså skal terrengmessig behandling med høydeangivelse, prinsipper for beplanting/ trær m.v. angis. Tomteinndeling skal vises på situasjonsplan for hele rekke med bygg.
- b) Parkering og adkomst. Når ikke annet er nevnt, skal antall p-plasser innenfor reguleringsområdene som den enkelte byggherre må anlegge, beregnes etter gjeldende kommunale vedtekter. Adkomst skal der angitt være som vist med pil på plankartet. Eksakt plassering av avkjørsel fastlegges i situasjonsplan ved rammesøknad.
- c) Byggegrenser. Bygninger skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Det kan dispenseres for garasjeplassering der dette kan begrunnes ut fra en helhetsvurdering av tomtens utnyttelse, og hensynet til trafikksikkerhet.

Frittliggende garasjer, uthus, boder m.v. skal være tilpasset bolighuset med hensyn på materialvalg og farger. For frittliggende garasjer skal maksimal mønehøyde ikke overstige 4,5 m over ferdig planert terreng målt ved garasjeport.

d) **Rekkefølgebestemmelser.**

Utbyggingen av området skal følge boligbyggingsprogrammet.

Da vei 2 er bygget skal avkjørsler fra Haldenveien til Ekebergkollen stenges.

Endring i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 101/04 den 09.11.04;

Det tillates ikke innflytting i nye boliger før rundkjøringen på Haldenveien er etablert.

Kommunestyret forutsetter at utbygger av boligfeltet gjennomfører nødvendig utbedring av adkomsten til Ekebergkollen når vei 2 bygges slik at denne adkomsten kan fungere tilfredsstillende for de berørte eiendommene før avkjørselen til Haldenveien stenges.

For eksisterende boliger i felt 27 er adkomst tillatt via inntilliggende friluftsområde inntil vei 6 er bygget. Det tillates at eiendommen 601/68 gis kjøreadkomst via turvei T2, vist i plankart, datert 07.10.2020, sist revidert 17.10.2023.

e) **Godkjent avløpsplan kreves før byggetillatelse kan gis for nye boligområder.**

§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGER. FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE. ENEBOLIGER.

a) **I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger.**

Sekundærleilighet på inntil 65 m² er tillatt. Maks 30%-BYA. For tomter under 700 m² tillates inntil 35 %-BYA. Garasje og biloppstillingsplass inngår i bebygde arealer, likeså verandaer og balkonger som er bygget som en del av huset. Til verandaer skal alle uteplasser som er mer enn 0,3 m over terrenget eller krever mer enn 0,3 m høye fyllinger regnes med.

b) **Bebyggelse skal oppføres med mønehøyde maks. 8,0 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved boligens høyeste gavlvegg.**

c) **Bygninger skal tilpasses til terreng, ikke omvendt. Tomter hvor det ligger godt til rette for det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Det skal legges vekt på å unngå skjemmende terrenginngrep.**

§ 4 OMRÅDER FOR BOLIGER. KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE.

a) **I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Maks 50%-BYA innenfor hvert byggeområde. For hele feltet er minste tillatte uteoppholdsareal (eksklusive veier og parkering), MUA = 30%.**

b) **Bebyggelsen skal oppføres med mønehøyde maks. 8,5 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved boligens høyeste gavlvegg. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m fra topp grunnmur. (2 etasjer). Maks. Takvinkel 40°.**

- c) Bygningene skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og grupperes slik at det skapes gode felles gårdsrom med egen identitet.
- d) Bygningene skal ha en helhetlig utforming med tanke på form og materialbruk.
- e) Buffersoner/støyvoller inngår som en del av byggeområde. Buffersoner mot veger (inkludert støyvoller) skal etableres med beplantning som krever minst mulig skjøtsel. Stedegen vegetasjon skal benyttes.
- f) Innendørs støynivå må ikke overstige 30 dBA_{ekv}. Utendørs støynivå må ikke overstige 55 dB_{ekv}.
- g) Bygninger skal tilpasses til terreng, ikke omvendt. Tomter hvor det ligger godt til rette for det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Det skal legges vekt på å unngå skjemmende terrenginngrep.
- h) For de flateregulerte områdene felt 3 og felt 4 kreves bebyggelsesplan som viser plassering av bebyggelse, veier, gangveier, lekeplasser og parkering. Lekeplasser skal fortrinnsvis plasseres mot idrettsanlegget som en buffer mellom boliger og fotballbaner. Byggegrense mot idrettsplassen er 10 m fra formålsgrense. Gavlvegger kan plasseres inntil 4 m fra formålsgrense mot idrettsplassen.
- i) Det kan innvilges dispensasjon for mindre endringer innenfor hvert felt. Omfattende endringer innenfor et felt krever utarbeidelse av ny bebyggelsesplan for feltet.

§ 5 OMRÅDER FOR BOLIGER. EKSISTERENDE BEBYGGELSE. ENEBOLIGER.

- a) Eksisterende bygninger inngår i planen.
- b) I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger.

Sekundærleilighet på inntil 65 m² er tillatt. Maks 30%-BYA. Garasje og biloppstillingsplass inngår i bebygde arealer, likeså verandaer og balkonger som er bygget som en del av huset. Til verandaer skal alle uteplasser som er mer enn 0,3 m over terrenget eller krever mer enn 0,3 m høye fyllinger regnes med.

- c) Eventuell ny bebyggelse skal oppføres med mønehøyde maks. 8,0 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved boligens høyeste gavlvegg.
- d) Bygninger skal tilpasses til terreng, ikke omvendt. Tomter hvor det ligger godt til rette for det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Det skal legges vekt på å unngå skjemmende terrenginngrep.

§ 6 OMRÅDE FOR BARNEHAGE

- a) I området kan det oppføres offentlig barnehage. Allmennyttig barnehage kan også tillates. Maks 35%-BYA.

- b) Bebyggelsen skal oppføres med mønehøyde maks. 8,5 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved boligens høyeste gavlvegg. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m fra topp grunnmur. (2 etasjer). Maks. Takvinkel 40°.
- c) Boder og andre uthus med maks mønehøyde 4 m tillates plassert utenfor vist byggegrense.
- d) Parkering for barnehagen kan opparbeides på byggeområdet og på parkeringsområdene.

§ 7 FRIOMRÅDER.

- a) Friområde, turveier. Området skal bevares som naturområde. Turveier kan om nødvendig opparbeides som gruset sti i 2 m bredde.
- b) Friområder, lek. Området skal bevares som naturområde. Skjøtsel skal gjøres skånsomt med tanke på området landskapsverdi og økologiske verdi samt å bevare et artsrikt planteliv. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Et mindre område nær bebyggelsen skal benyttes til lekeplass slik det fremgår av plankartet. Områdene skal opparbeides og utstyres som sandlekeplasser beregnet på barn under skolepliktig alder. Plassene skal opparbeides før tomter tillates fradelt.

§ 8 NETTSTASJONER.

Nødvendig antall nettstasjoner plasseres innenfor viste områder på plankartet. Dersom det ikke er behov for alle områdene for trafo skal ubrukte områder inngå i inntilliggende friområder eller friluftsområder.

§ 9 FELLESOMRÅDER.

- a) Felles avkjøring. Avkjøringen er felles for de eiendommer som ligger til veien.
- b) Felles parkering. Parkeringen er felles for tilhørende boligfelt. Garasje tillates oppført i 1 etg.
- c) Felles lek. Områdene skal benyttes til felles lekeområde for tilhørende boligfelt. Disse fellesområdene skal være ferdig opparbeidet når boligene tas i bruk.
- d) Annet fellesareal. Områdene tilhører inntilliggende felt som konsentrert småhusbebyggelse.

§ 10 SPESIALOMRÅDER.

- a) Frisiktsone. Området skal holdes fri for bebyggelse. Beplantning skal ikke være høyere enn 0,5m over veiplan.
- b) Privat idrettsanlegg (Begby IL). Ballslettene skal i størst mulig utstrekning innrammes med beplantning. Banenes størrelse og plassering kan endres innenfor

formålsgrensene. Eierne skal legge frem en plan til behandling i kommunens planutvalg før opparbeidelse. Herunder inngår også krav om kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, beplantning, plassering av evt. bygninger, Pplasser søppelspann m.m. I området kan oppføres bygninger som naturlig hører med til og er en del av bruken av området. Idrettsanlegg, forsamlingslokale (klubbhus/grendehus) og allmennyttig barnehage kan også tillates. Maks 8%-BYA. Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etg og med mønehøyde maks. 9 m.

Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved boligens høyeste gavlvegg. Maks. Takvinkel 40°. Skilt og all reklamebruk skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker.

For hver fullstor fotballbane skal minst 25 parkeringsplasser anlegges. Ut over dette bør parkeringsbehovet vurderes samlet for hele idrettsanlegget inklusive klubbhuset. Parkering og utearealer bør samordnes med resten av idrettsanlegget.

Tillegg i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 101/04 den 09.11.04; Eksisterende lysløype skal være åpen for allmenn ferdsel over området fram til Smaragdveien. Lysløypetraseen gis en akseptabel passasje forbi klubbhuset.

- c) Friluftsområde, turveier. Området skal bevares som naturområde. Turveier, lysløype og balløkke er tillatt.

§ 11 SKJERMING MOT VEISTØY

Støyvoller skal etableres som vist på plankartet. Detaljert plan for utforming av støyskjerming for felt 1 og felt 2 framlegges for godkjenning før endelig byggetillatelse kan gis.

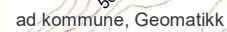
§ 12 SAMFERDSELSFORMÅL

o_GS reguleres som kjørbær gang- og sykkelveg. o_GS skal stenges for alminnelig biltrafikk med bom, men skal være tilgjengelig for buss og utrykningskjøretøy

Fredrikstad dato10.02.03 sist rev 01.09.04
Rev i h.h.t kommunestyrets vedtak i sak 101/04 den 09.11.04
Forenklet planendring, datert 10.02.03, sist revidert 17.10.23, vedtatt i planutvalget 16.11.23, sak 86/23.

Fredrikstad kommune, TD, utbyggingsavd.

1:1000
2025-05-26



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Akvamarinveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 601/554/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-26



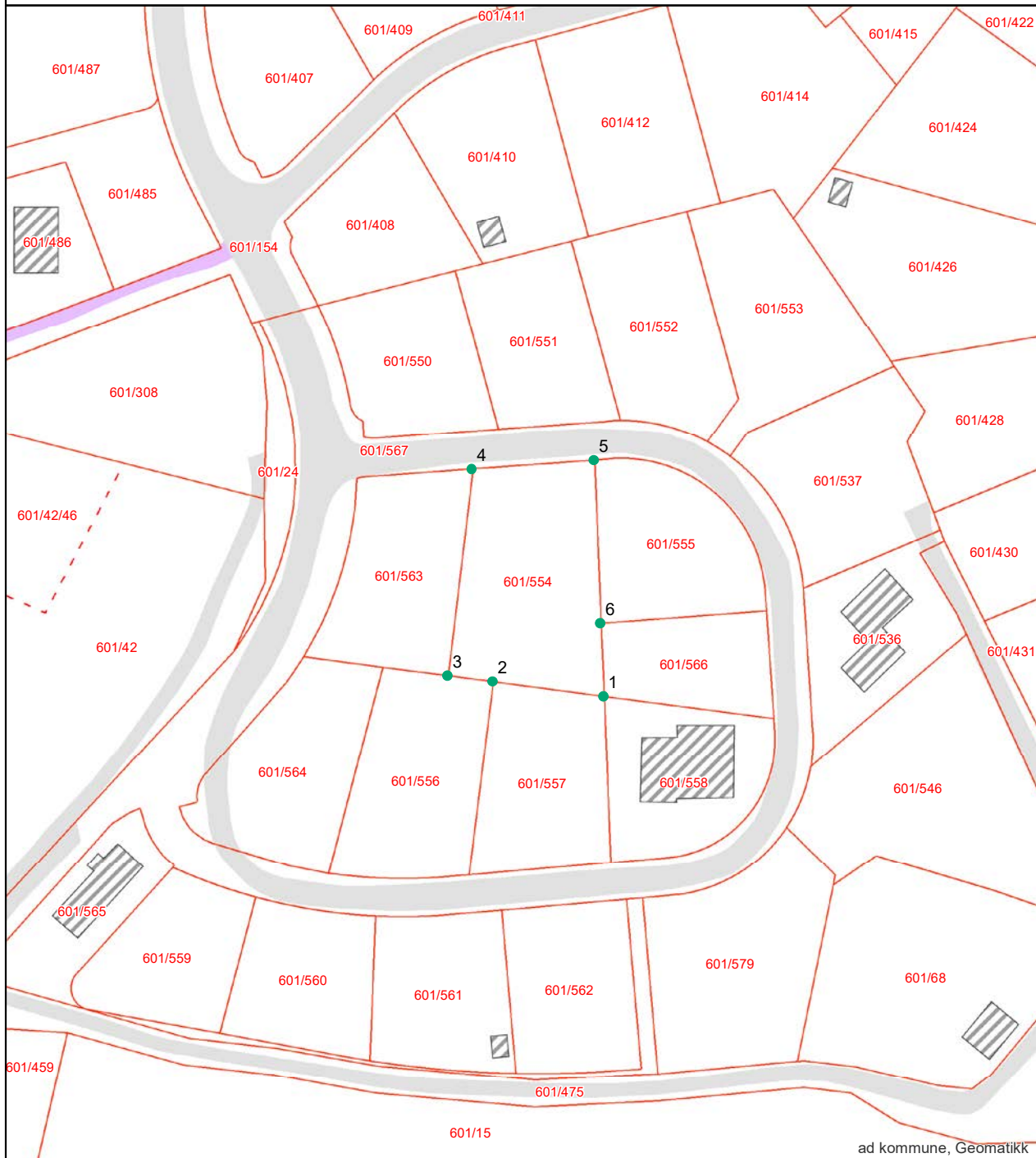
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1042.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565448.23457	615177.850788	Ikke spesifisert	20.55	Umerket		Beregnet	10	0
2	6565450.91323	615157.487099	Ikke spesifisert	8.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565452.00834	615149.158844	Ikke spesifisert	38.32	Umerket		Beregnet	10	0
4	6565490.04408	615153.715295	Ikke spesifisert	22.46	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565491.69327	615176.107118	Ikke spesifisert	30.03	Umerket		Beregnet	10	0
6	6565461.70394	615177.307798	Ikke spesifisert	13.49	Umerket		Beregnet	10	0



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 03. juni 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 601 **Bruksnr.:** 554 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Akvamarinveien 3, 1639 GAMLE 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 601/554/0/0

Eierrepresentant: Chbib Liyla

Regningsmottaker: Chbib Liyla

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	601	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	554	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1042,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Akvamarinveien 3	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1639 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Begby	Valgkrets	Begby

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300910297	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Ferdigattest	Bolig		32,9
300910297	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Ferdigattest	Bolig		180,4

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
CHBIB LIYLA	Akvamarinveien 3	1639 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 5 205,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 3 198,00
360	AVLØP - BOLIG	340,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 13 677,00
260	VANN - BOLIG	340,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 7 140,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.07.2025	1/1	0	kr 4 689,00
60	ESkatt Bolig	4 272 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 13 672,00
							kr 47 581,00



PLUS ARKITEKTUR AS
Att.:Arthur Nygaard
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2021/311	6	MARN	601/554	30.11.2021

Ferdigattest - Oppføring av frittstående enebolig med sekundærleilighet, tilhørende garasje - Akvamarinveien 3 - Eiendom 601/554

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
515/21

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 26.11.2021. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 16.06.21.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Akvamarinveien 3, 1639 Gamle Fredrikstad

Eiendom: 601/554/0/0

Byggetiltak:

- Oppføring av enebolig m/sekundærleilighet, tilhørende garasje og utomhus.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kariann Magnussen
overingeniør

Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør

Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305614



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 601	Bnr: 554	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Akvamarinveien 3 ▼		
Areal:	1042.1	m² *	
Antall boenheter:	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, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1110 - Boligbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 520 Bråten Begby	Formål/Hensynssone: 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	Godkjent/vedtatt: november 16, 2023
Reguleringsbestemmelser: Reguleringsbestemmelser.pdf		
Planforslag, navn: 1184 Begbytunet		Varslet igangsatt: juli 18, 2019

*For matrikkelenhet:

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.



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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Akvamarinveien 3
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre