

The image shows a modern, two-story house with dark-stained wooden siding and a steep gabled roof. The house features a large deck with outdoor furniture, including a sofa and armchairs, and a potted plant. The house is situated on a grassy hillside with large rocks in the foreground. The sky is blue with some clouds. The word 'aktiv.' is written in a bold, dark red font in the top right corner.

aktiv.

Sanengveien 1, 1619 FREDRIKSTAD

**Nyoppført og moderne halvpart av
tomannsbolig med attraktiv
beliggenhet – sentralt og
familievennlig på Lisleby**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 14 770,-
Total ink omk.: Kr 4 204 770,-
Selger: Byggkompaniet Østfold AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 87.07/89.72 kvm
Tomtstr.: 629.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 206, bnr. 309
Gnr. 206, bnr. 309
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1111250066

Nyoppført og moderne halvpart av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet

Velkommen til en nyoppført og moderne halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Lisleby i Fredrikstad. Her får du en gjennomtenkt bolig med god planløsning over to etasjer, lyse og moderne materialvalg, tre soverom fordelt på begge plan og flere flotte uteplasser. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper et luftig og sosialt hovedrom med rikelig naturlig lys. Boligen ligger i et sentralt og etablert boligområde, perfekt for familier eller par som ønsker en behagelig hverdag. I nærheten finner du både skole, barnehage, kollektivtransport og fine turområder. Fredrikstad sentrum ligger kun 3,5–4 km unna. Dette er et hjem som kombinerer moderne komfort med en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87.07 m²

BRA - e: 2.65 m²

BRA totalt: 89.72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 41.97 m²

BRA-e: 2.65 m²

2. etasje

BRA-i: 45.1 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligens areal er ikke oppmålt av takstmann. Boligens areal er laseroppmålt av selger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

629.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Hver av de to seksjonene vil få sitt eget avgrenset uteområde i tillegg til felles gårdsplass.

Beliggenhet

Sanengveien 1 har en attraktiv beliggenhet i et sentralt og veletablert boligområde på Lisleby – kun 3,5-4 km fra Fredrikstad sentrum. Her bor du i en hyggelig gate med nærhet til det meste man trenger i hverdagen, enten det gjelder skole, barnehage, kollektivtransport eller turmuligheter.

Innenfor kort gangavstand finner du både Nøkleby barneskole (ca. 900 meter) og flere

barnehager – blant annet Leie barnehage og Roselia barnehage. For eldre barn ligger Haugeåsen ungdomsskole i nærheten, og Glemmen videregående skole er lett tilgjengelig, enten med sykkel eller buss.

Sanengveien er ideelt plassert for en aktiv hverdag: Lisleby Sentralidrettsanlegg og ballbingen ligger bare noen minutters gange unna, og tilbyr moderne fasiliteter for både fotball, friidrett og lek. Lisleby IL, et av byens største idrettslag, har base her og gir et flott tilbud for barn og unge.

Det finnes flere dagligvarebutikk i nærområdet. For et større utvalg ligger Østfoldhallens handlesenter og Dikeveien handelsområde kun 3-4 minutter unna med bil.

For deg som verdsetter natur og friluftsliv, er det kort vei til både Fredrikstadmarka og Bingedammen – populære utfartsområder med turstier, lysløyper og skiløyper vinterstid. Mørkedalen med sine grønne omgivelser og lekeplasser ligger like i nærheten, og passer ypperlig til søndagsturer med barna.

Området har også et godt kollektivtilbud med bussholdeplasser bare noen hundre meter fra boligen. Her går det jevnlig avganger mot Fredrikstad sentrum, Værste og videre mot Rolvsøy og Sarpsborg.

Sanengveien 1 kombinerer et barnevennlig nærmiljø med svært god tilgjengelighet til både byliv, handel og rekreasjon – perfekt for deg som ønsker en bolig med det lille ekstra.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

ROSELIA BARNEHAGE:

Roselia barnehage er en foreldredrevet barnehage med stabil økonomi - og foreldre er aktivt med og påvirker hva barnehagen skal bruke penger på.

De ansatte ser hvert enkelt barn og ivaretar barnets behov. Barnehagen ønsker å være så fleksible som mulig i møte med foreldrenes behov - men vektlegger barnas behov først og fremst. Turer ut av barnehagen og opplevelser for barna blir prioritert, slik at de får felles erfaringer som knytter dem sammen - og de kan bruke det i leken. Det er fokus på bevisst kosthold og fysisk aktivitet. Barnehagen har en meget stabil personalgruppe med dyktige og erfarne ansatte. Åpningstider: 06:45 til 17:00. Adresse: Rosebuen 2, 1617 Fredrikstad.

LEIE BARNEHAGE:

Leie barnehage er en kommunal barnehage med 85 barn i alderen 0 til 6 år. To

avdelinger i alderen 0 til 8 år og tre avdelinger i alderen 3 til 6 år. Vi er sertifisert som Miljøfyrtårn. Vi jobber for å gi barna mange gode opplevelser hver eneste dag, og fokuserer derfor på vennskap og lek, utvikling av språk og relasjoner. Omtrent 40 % av våre ansatte menn - og alle ansatte har barnehagefaglig utdanning: Halvparten er utdannet barne- og ungdomsarbeidere, halvparten er utdannet barnehagelærere. Barnehagen har en leke- og oppholdsareal på 368 kvm. Åpningstiden er 06:45 til 16:45. Adresse: Gamle Kirkevei 50, 1617 Fredrikstad.

NØKLEBYSKOLE 1. TIL 7. KLASSE:

Nøkleby skole er en barneskole med ca. 545 elever fordelt på 24 klasser og 62 ansatte. Skolen ligger sentralt på Lisleby og er blant de største barneskolene i kommunen. På skolen er det SFO fra 1. - 4. klasse. Adresse: Leiegata 17, 1617 Fredrikstad.

HAUGEÅSEN UNGDOMSSKOLE 8. - 10. KLASSE:

Haugeåsen ungdomsskole ligger på Rolvsøy i Fredrikstad. Skolen er bygd i 1969, men etter en brann i 1988 ble store deler av skolebygget gjenoppbygd. Skolen har i dag rundt 350 elever fordelt på 13 klasser og 60 ansatte. Adresse: Råkollveien 16, 1663 Fredrikstad.

VIDEREGÅENDE SKOLE:

Glemmen vgs - Lisleby. Visjonen skal sammen med våre 5 kjerneverdier bidra til læring og utvikling: Respekt, trivsel, glede, trygghet og lagånd. Adresse: Traraveien 13, 1605 Fredrikstad.

Byggemåte

Utvendige overflater vegg.

På vegger utenpå vindspærre som består av 12 mm asfalt plate+vind-duk er det utlekting og grunnnet bordkledning.

Utvendig overflater tak.

Yttertak med skråtak over 18 gr. tekkes med 18 mm asfalt vindtett+vind-duk, (mao dobbel vindtetting/-tekking både på vegger og tak) og dobbelkrum betongtakstein. På andre tak benyttes papptekking/alternativ membrantekking.

Fundamenter og grunnmur

Fundament, grunnmur, bunnledninger og radonsikring inngår i leveransen med mindre annet avtales. Det samme gjelder evt. støpte gulv på grunn og støpte badog vaskeromsgulv på bjelkelag. Det er inkludert levert platting foran inng. parti. Eventuelle andre viste utvendige plattinger, kan leveres mot tillegg.

For mer info se vedlagt leveransebeskrivelse som ligger ved salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

10.2. Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker

opplyses.

Beskrivelse: Byggkompaniet Østfold AS

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny Bolig Nytt anlegg.

11.1. Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Straye el og solar AS.

11.2. Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Legges inn i boligmappe.no.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sluttkontroll.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei.

Beskrivelse: Kan gå rett fra utvendig sikringsskap.

19.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Nei.

Beskrivelse: Kommer på plass før overtakelse.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom og bod med utvendig adkomst.

2. Etasje: Gang/stue/kjøkken, wc-rom, soverom og bod.

Standard

Velkommen til Sanengveien 1 – en nyoppført og moderne halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig, beliggende i et sentralt og etablert boligområde på Lisleby i Fredrikstad. Her bor du i en trivelig gate med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Skole, barnehage, kollektivtransport og flotte turområder finnes like i nærheten, og Fredrikstad sentrum ligger bare 3,5–4 kilometer unna.

Boligen strekker seg over to etasjer og har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning som passer både familier og par. Du ønskes velkommen inn i en romslig entré med god plass til yttertøy og med plass til garderobeløsning. I første etasje finner du

også et stilrent bad med dusj, servant med underskap, speil og toalett, samt et tilknyttet vaskerom som gjør hverdagen praktisk og effektiv. To av boligens tre soverom ligger også i denne etasjen, noe som gir fleksible muligheter for både barnesone, hjemmekontor eller gjesterom. Fra det overbygde inngangspartiet har du tilgang til en praktisk bod med utvendig adkomst.

I boligens andre etasje åpner det seg et luftig og lyst oppholdsrom med åpen løsning mellom kjøkken og stue. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en trivelig atmosfære. Kjøkkenet er moderne og stilrent, med lyse fronter og integrerte hvitevarer. Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord, og fra rommet er det utgang til en solrik balkong med plass til sittegruppe. Et ekstra wc-rom i denne etasjen gir ekstra komfort og funksjonalitet.

Det tredje soverommet ligger i denne etasjen og har tilknytning til en praktisk bod, samt utgang til terrasse – perfekt for både lek, avslapning og hyggelige stunder utendørs. Boligen vil før overtakelse bli seksjonert i to boligseksjoner. Det legges opp til at hver enhet får et eget, avgrenset uteområde på den felles tomten.

Dette er en sjelden anledning til å sikre seg en moderne og lettstelt bolig i et populært og fredelig boområde – med nærhet til alt du trenger. Velkommen til Sanengveien 1 – et hjem hvor det er lett å trives.

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport av boligen i forbindelse med salget.

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.

Parkering

På felles gårdsplass.

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.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Det er oppvarming fra varmekabler i 1. etasje og. Det er lagt opp ferdig stålppe for tilkobling til vedovn i stue 2. etasje.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 206, bruksnummer 309, seksjonsnummer 1 i Fredrikstad kommune. Gårdsnummer 206, bruksnummer 309 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:

3107/206/309/1:

01.07.2004 - Dokumentnr: 9289 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:206 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1893661 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:206 Bnr:309

01.01.2024 - Dokumentnr: 764873 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:206 Bnr:309

01.07.2004 - Dokumentnr: 9289 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:206 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1893661 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:206 Bnr:309

01.01.2024 - Dokumentnr: 764873 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:206 Bnr:309

3107/206/309:
01.07.2004 - Dokumentnr: 9289 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:206 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1893661 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:206 Bnr:309

01.01.2024 - Dokumentnr: 764873 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:206 Bnr:309

01.07.2004 - Dokumentnr: 9289 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:206 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1893661 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:206 Bnr:309

01.01.2024 - Dokumentnr: 764873 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:206 Bnr:309

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i relativt bra samsvar med dagens bruk. Det er tegnet inn en bod på 2,8 kvm i entré som ikke finnes i dag.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med formål 1001 - Bebyggelse og anlegg. godkjent/vedtatt 15. juni 2023.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 488 Del av Sanengveien med gjeldende bestemmelser. Formål/Hensynssone: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse og 990 - Annet kombinert formål. Godkjent/vedtatt 19. september 2002.

Utdrag fra reguleringsbestemmelser:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Den viste plassering og utforming av bebyggelsen er veiledende. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det

tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

Frittliggende småhusbebyggelse (felt A). Det settes som vilkår for å gi delings- eller byggetillatelse at fellesarealer erverves/klausuleres eller tilsvarende og opparbeides i samsvar med planen, jfr plan- og bygningslovens § 67a.

I området kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer. Maksimal tillatt mønehøyde for bolig er 7,5 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved boligens høyeste gavlvegg. Maksimal mønehøyden for garasje og utebod er 4 m. Mønehøyden måles fra ferdig planert terreng ved garasjeport. Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller halvvalm med en takvinkel mellom 25 og 40 grader.

Tillatt BYA må ikke overstige 25% av tomtenes nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal (målebrevsarealet). Allerede bebygde eiendommer som har en høyere utnyttelsesgrad tillates å beholde denne.

Garasje og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggemeldingen for boligen selv om den ikke skal byggeanmeldes samtidig.

Det skal opparbeides minst 2 bilopsstillingsplasser (evt. i garasje) på hver boligtomt.

Zoarbakken 2 kan i henhold til planen gis tilleggstomt (merket T1). Dette sikrer eiendommen adkomst via øvre del av Zoarbakken. Et mindre restareal nord for Lislebyveien 160 kan i henhold til planen gis som tilleggstomt (merket T2) til denne tomta.

Trafikkområder skal nyttes til kjøreveier og gang- og sykkelveier som vist på planforslaget.

Zoarbakken er vist som offentlig gangvei, men tillates nyttet som kjørbare adkomst til 3 boligeiendommer: Zoarbakken 1 og 2 med adkomst via Østensensvei og Lislebyveien 160 med adkomst via Lislebyveien. Gjennomkjøring i Zoarbakken er ikke tillatt.

I felt B tillates opparbeidet lekeplass og enkel park, men siden mesteparten av arealet er bratt helling mot Lislebyveien, forutsettes mesteparten av arealet nyttet som ubearbeidet naturterreng. Opparbeidelsen bør skje terrengtilpasset slik at mest mulig naturlig terrengoverflate og vegetasjon bevares.

Eventuell opparbeidelse av lekeplass skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet.

Frisiktsone. I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og veikryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers

planum.

Bevaring av bygninger og anlegg. I område C skal eksisterende bygning bevares. Ved restaureringsarbeider skal bygningens opprinnelige karakter søkes opprettholdt eller gjenskapt. Forøvrig gjelder samme bestemmelser som for felt A.

Felles avkjørsel. Viste felles avkjørsel skal nyttes til felles avkjørsel for Østensens vei 1 og 2A.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 16.05.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

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

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

13 420 (Dokumentavgift av tomteverdi)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

14 770 (Omkostninger totalt)

25 670 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

28 470 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 204 770 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 215 670 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 218 470 (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 14 770

Betalingsbetingelser

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.500,- oppgjørshonorar kr 6.450,- Kommunale opplysninger kr 3.250,- Fotograf kr 6.950,- markeds pakke kr 19.950,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1.650,- og visninger/ overtagelse per stk. (første inkludert) kr 2.800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 805,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 13.500,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Ansvarlig megler bistås av

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

JAL Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

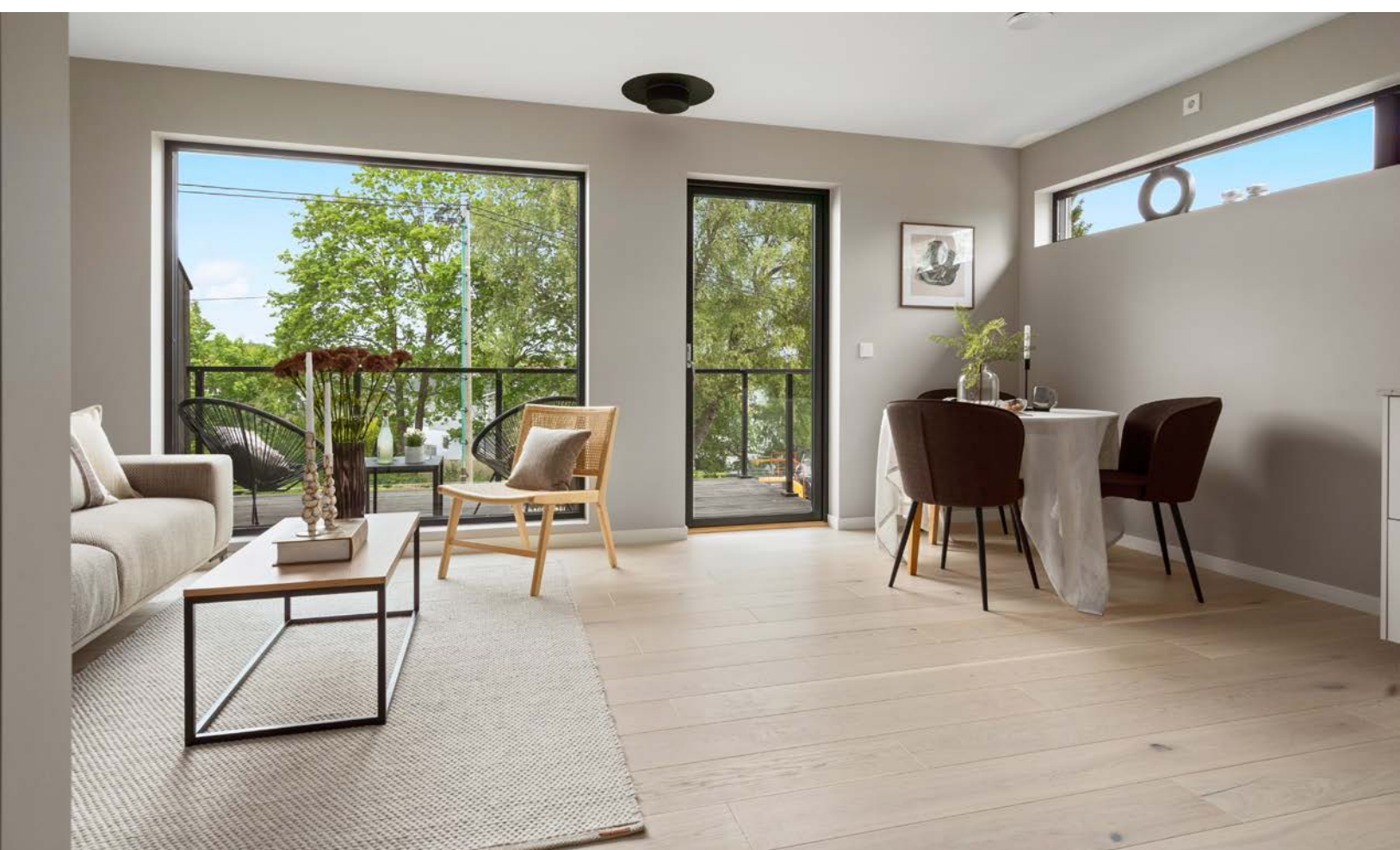
Salgsoppgavedato

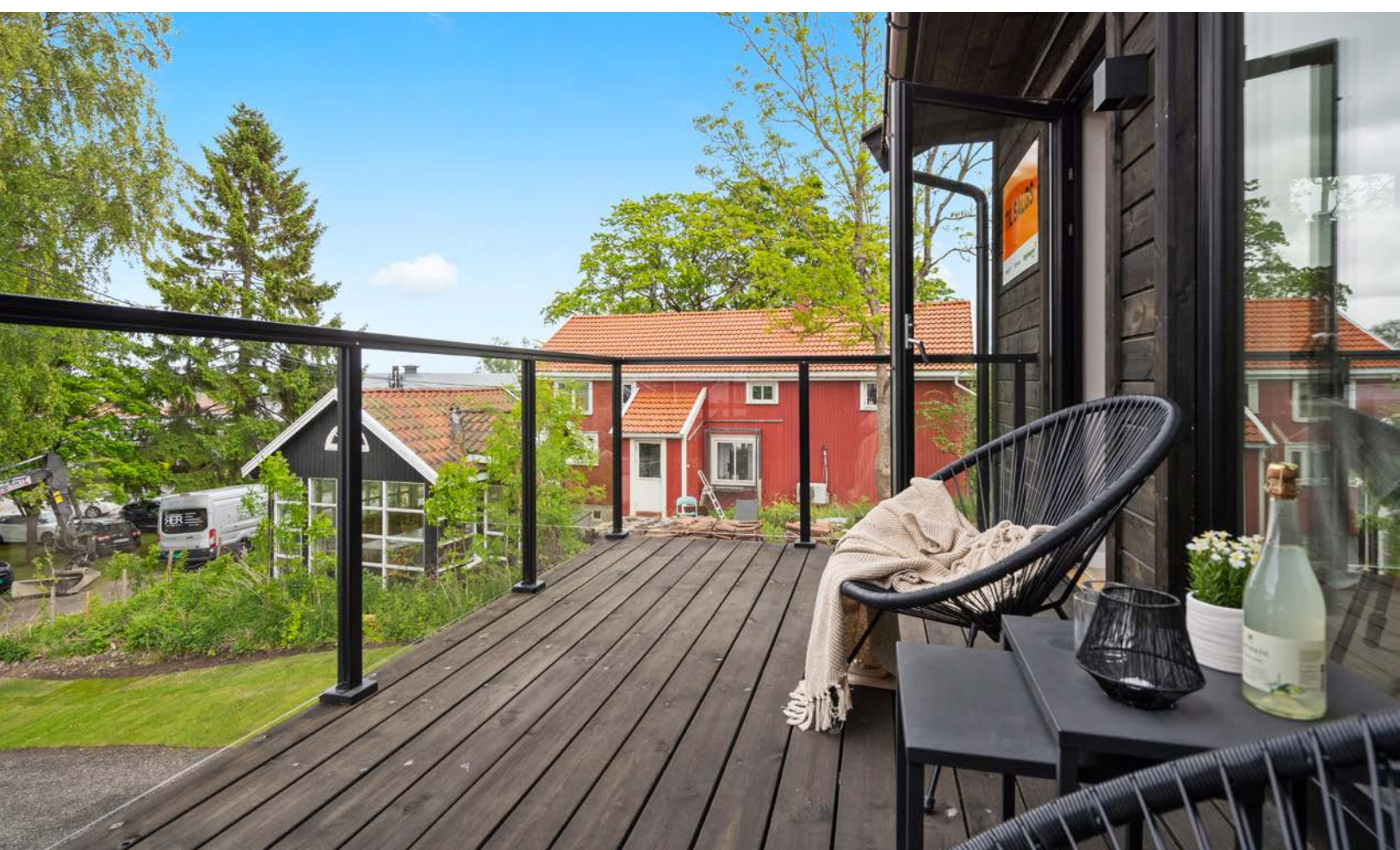
20.06.2025



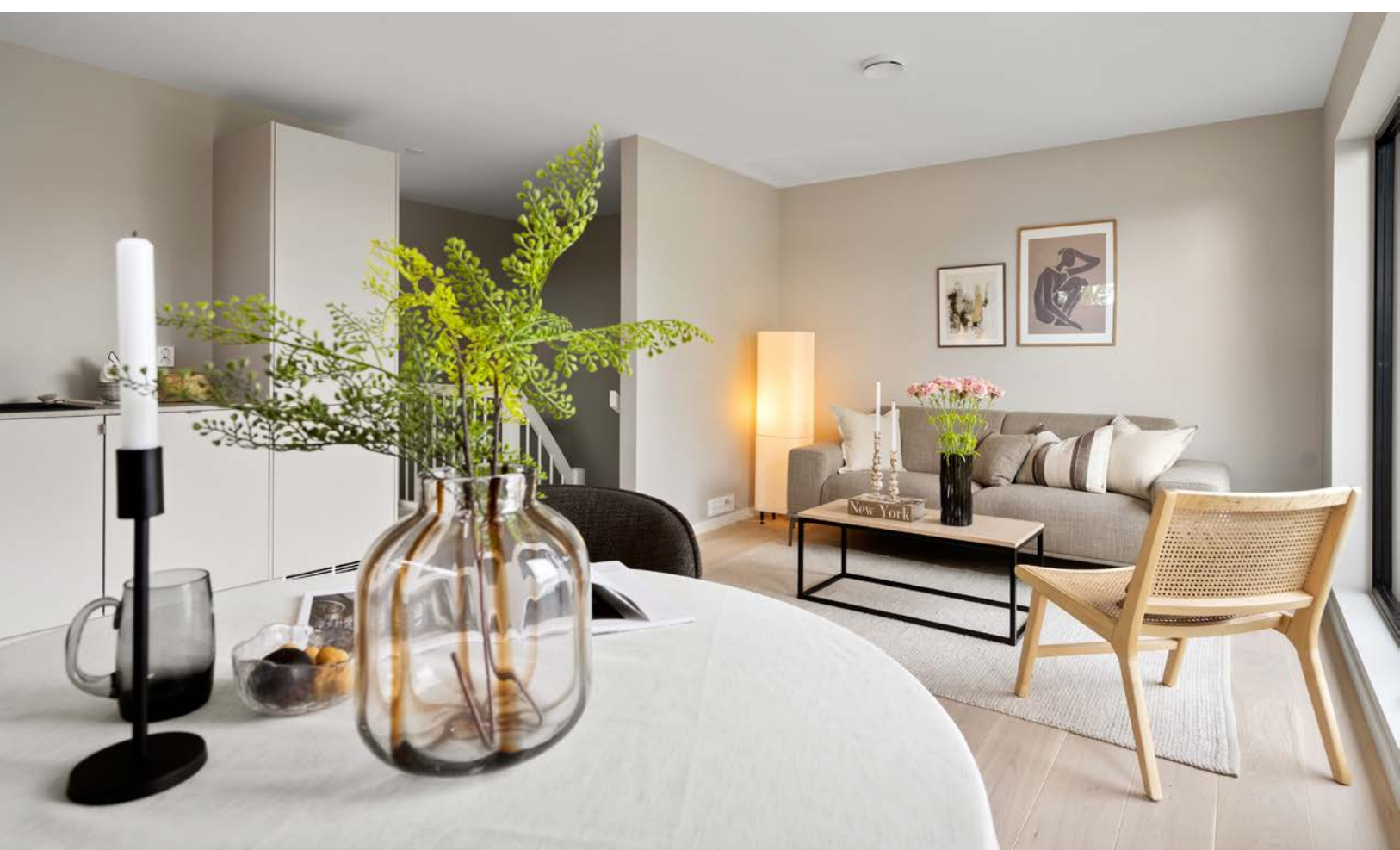


















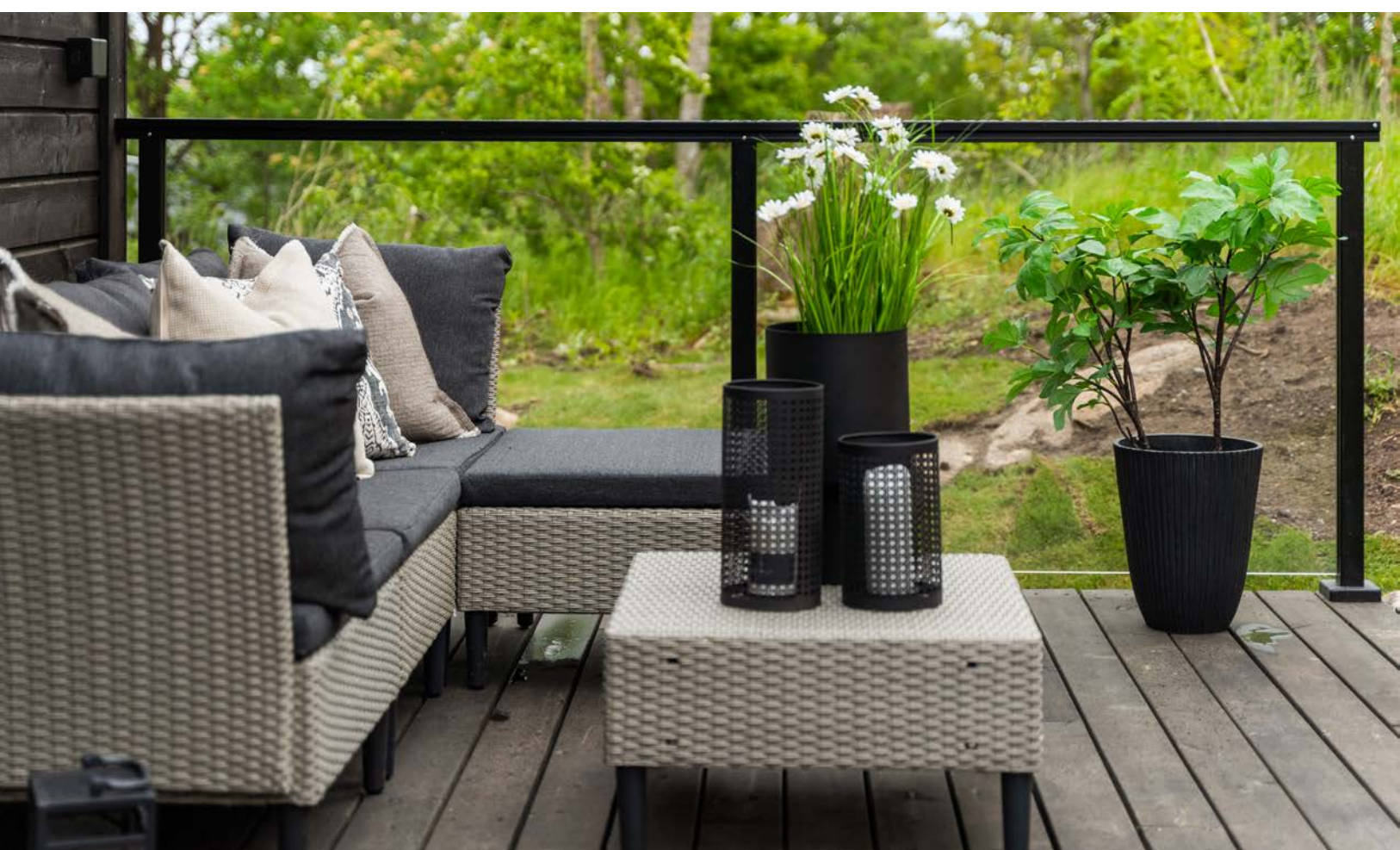














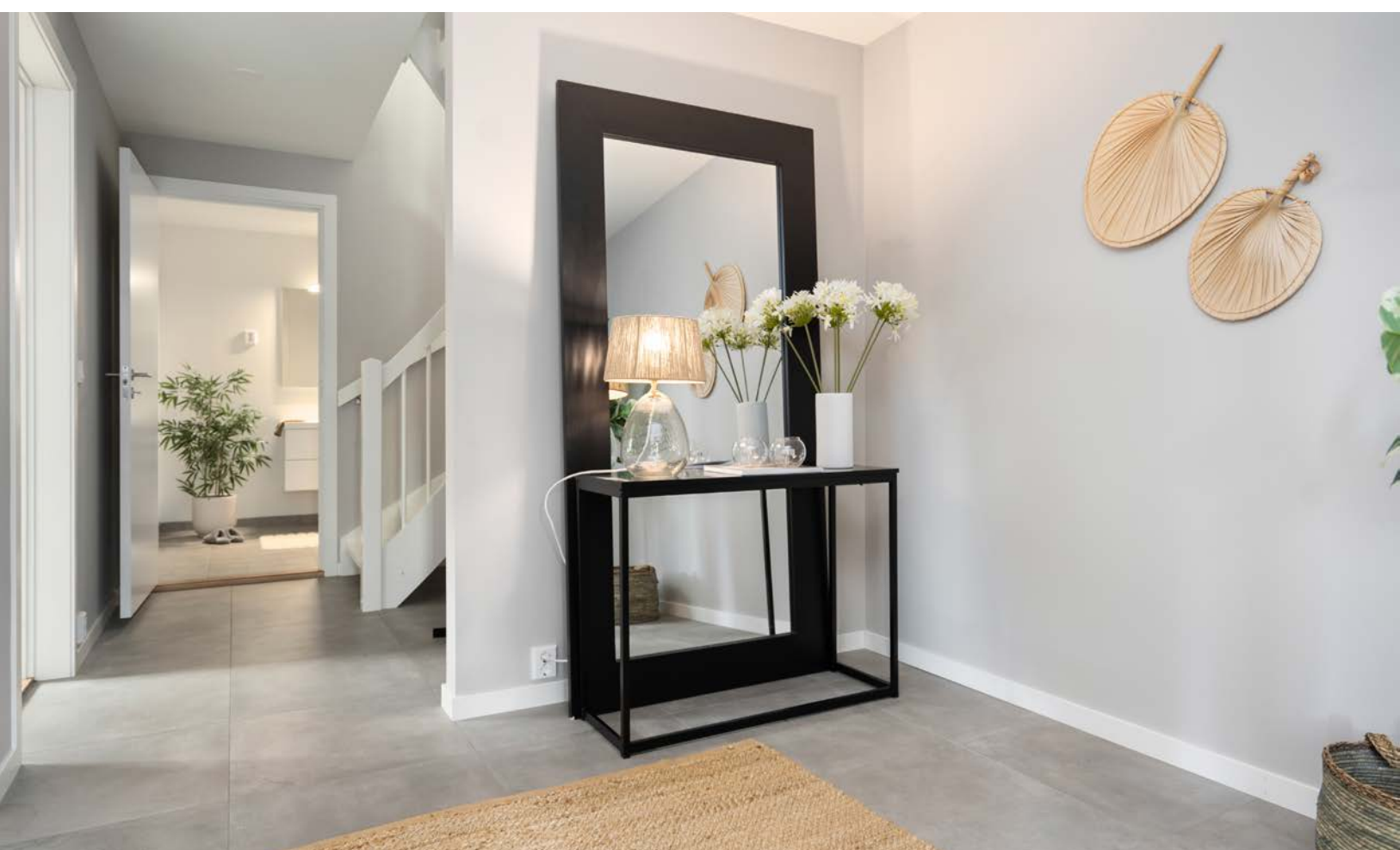




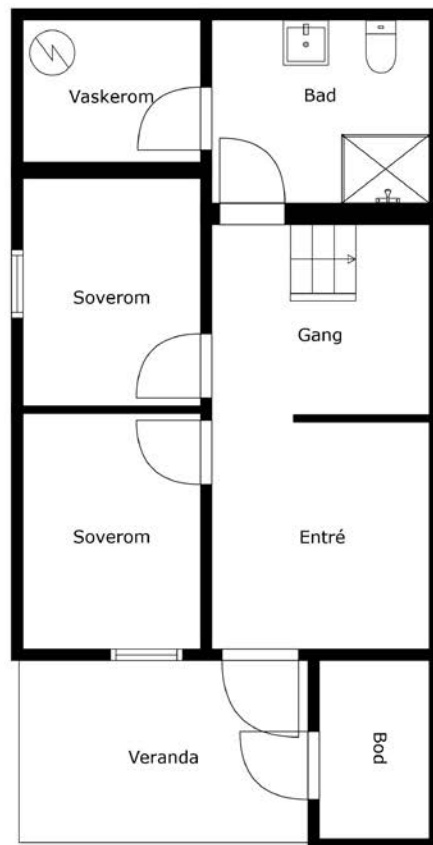


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

BLINK HUS BYGGKOMPANIET ØSTFOLD AS – Beskrivelse «nøkkelferdig» pr. 15.12.2023

«2024 ER VÅRT 31. ÅR MED BLINK HUS I ØSTFOLD» (siste rev. Pr.15.12.23.)

Denne kvalitetsbeskrivelse er en forenklet versjon av vår leveransebeskrivelse og viser i korte trekk hva som inngår i en «nøkkelferdig» leveranse. Det som ikke er inkludert er grunn- og gravearbeider, stikkledning, offentlige avgifter, bygge-strøm, byggesøknadsgebyr og gulvvarme (varmekabler eller vannbåren varme)

Generelt

Byggereglene TEK 17 er selvsagt ivaretatt i all vår virksomhet, og vi tar oss av "byråkratiet" i din byggesak, dvs. alle nødvendige søknader og skjemaer.

Vi er organisert gjennom Boligprodusentenes Forening (<http://boligprodusentene.no>) som gir deg tilgang på en tvistenemd i samarbeid med forbrukerrådet.

Se også www.forbrukerportalen.no for nyttig informasjon om husbygging.

Energiøkonomi

Alle Blink Hus-hus er prosjektert og utført for å tilfredsstille gjeldene krav til energieffektivitet, og vi tryktester boligene.

Isolasjonstykkelser:

Yttervegg	20 cm
Bjelkelag over kjeller og boligrom	15 cm
Himling mot kaldt loft	35 cm
Skrå himling	35 cm
Innvendige vegger	5-10 cm
(NBI Her kan det omfordeles i noen tilfeller.)	

På forespørsel kan vi utføre beregninger som viser hvilke utslag alternative løsninger vil gi for energiforbruket.

Innwendig overflate vegger

Til innwendig kledning på vegger benyttes gipsplater. Fuktbestandige plater benyttes på vegg i våtrom. (Behandling av plater, se punkt malerarbeider.) På innvendige baderom benyttes det ~~hvit~~ hvit flis. På badegulv leveres det flis i størrelse 30x60 cm (vår std.flis gjelder.)

Innwendig overflate himling

Himlingsplater leveres i gips. (Behandling av plater, se punkt malerarbeider.)

Innwendige gulv

Til innvendige gulv benyttes sponplater. Hvitlasert ~~elk~~ elk stavs parkett legges i alle tørre rom, våre standardfliser i våtrom og vindfang. (Se under flis- og membranarbeider)

Utvendige overflater vegg

På vegger utenpå vindsperre som består av 12 mm asfalt plate + vind-duk er det utlekting og grunnet bordkledning. Noen funktistyper leveres med Royal impregnert kledning. For boliger med mur-detalljer utvendig, se pris i prisliste for dette.

Utvendige overflater tak

Yttertak med skråtak over 18 gr. tekkes med 18 mm asfalt vindtett + vind-duk, (mao dobbel vindtetting/ -tekking både på vegger og tak) og dobbelkrum betongtakstein. På andre tak benyttes papptekking/alternativ membrantekking.

Balkong/terrasse

Der hvor balkong inngår består alle bærende konstruksjoner og gulv av trykkimpregnerte materialer. Gjelder også rekkverk. NBI Disse er ikke grunnet!

Vinduer

Vinduer i boligrom leveres etter gjeldende teknisk forskrift. Alle vinduer leveres i ~~300~~ 300 malt utførelse fra produsent. Faste karmar benyttes der det er naturlig, og er angitt (F) på

tegning. Løse PVC sprosserammer leveres ihht. 1:100 tegninger.

Ytterdører

Hovedinngangsdør leveres med glass og vrider, isolert hvitmalt dørbblad med glass og karm type Ålesund. Der hvor det er 2 fløy dører så er det type Arendal uten glass som er standard dør. Hvit standard farge på begge er standard.

Terrassedører leveres med glass.

Innvendige dører

Formpresset hvite dører leveres med vrider og hvitmalt karm av typen Kari eller Sletten. Farge Hvit standard.

Innvendige trapper

Standard trapp er SALVI fra Trapperingen. Trapper leveres med hvitmalt vanger, rekkverk, spiler, megler etc., samt med enten hvitlaseret eller hvitmalt trinn. Treslag som males eller lases er av furu. Trapp leveres som åpen. På hustyper med bod under trapp leveres trappen som tett.

Listverk/foringer

Fabrikkmalte hvite gulv-, taklister og gerikter samt foringer. Dim. 12x70 glatt leveres som standard.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Varmegjenvinneren er utstyrt med pollenfilter på innsugningssiden. Det leveres ett eget avtrekk fra kjøkken.

Takrenner

Takrenner med takfotbeslag og nedløpsrør i plastbelagt stål, standard er sort eller hvit.

Kjøkken

Kjøkken er inkludert i leveransen til en verdi på kr. 195 000,- totalt.

Garderobeskap inngår ikke i leveransen.

Leveranse fra Drømmehuset

Kjøkken i evt hybel

Det leveres kjøkkeninnredning for inntil kr 25 000,- totalt.

Rørleggerarbeid/sanitærutstyr

Leveransen starter f.o.m. bunnledning, ihht katalogtegninger.

Bad nr. 1

Dusjhjørne standard type med dusjgarnityr, rett eller buet.

Veggmontert standard toalett.

Baderoms innredning med vask og servantbatteri.

Det leveres 1 stk hvit innredning på 80 cm (eller 60cm). Merke/type bestemmes av Blink hus.

Badekar leveres dersom det er heltrukket strek, ikke når det er stiplede streker.

Varmekabel er inkludert levert.

Bad nr. 2

Dusjhjørne standard type med dusjgarnityr, rett eller buet.

Veggmontert standard toalett med S-lås.

Vask montert på vegg eller søyle inkl. servantbatteri. (varierer fra hustype til hustype). Utover standard blir det prosjektert for hver bolig.

Varmekabel er inkludert levert.

Kjøkken/vaskerom

200 ltr. VVB.

Vegg montert vaskekar i stål, VK 50 med batteri.

Utekran type frostfri.

Opplegg for vaskemaskin.

Til kjøkken leveres det kjøkkenbatteri med avstenging for oppvaskmaskin.

Ellers er leveransen ift. de siste nye teknisk krav etc.

Vannbåren varme er ikke inkludert i leveranse.

Eventuelle oppgraderinger av/fra standard tas med vår rørlegger direkte.

Bunnledninger er inkludert leveres i hht. katalogtegninger ift. slik, vann og avløp.

Elektriske installasjoner

Det elektriske anlegget er skjult, bortsett fra punkt i lydhimling/vegg og evt. murvegg og skrå himling.

Antall elektriske punkter iht. NEK400.

Sikringsskap leveres med automatsikringer og jordfeilbryter. Utvendig sikringsskap leveres i hht. prosjektering. Elektrisk utstyr som lamper, ovner etc. inngår ikke som standard.

Varmekabler er ikke inkludert.

Maling og gulvbelegg

Maling av gipsvegger og himling er inkludert i hht. følgende standard.

Tak våtrom: 3x sparkling inkl. strimling, slipe, og 2 strøk med Jotaproff Våtrom 20.

Tak Tørre rom: 3x sparkling inkl. stripling, slipe og male 2 strøk med Jotaproff Primadekk 02.

Vegger tørre rom: 3x sparkling inkl. strimling, slipe og 2 strøk med Jotaproff Prima Air.

Malerarbeider er inkludert priset i hht. NS 3420 2019 K2. Kan oppgraderes til K3 mot tillegg.

Vi har regnet med 1 hvitfarge på alt, det beregnes tillegg for flere farger.

Montering av hjørnelister på utvendige hjørner (fra tak til gulv) er medregnet.

Tillegg for hhv.: Listfritt, -fjerne synlige spikerhull på lister, eller annet som ikke er nevnt ovenfor.

Pipe og ildsted

Sort stålpipe og standard ildsted ILD 9 inngår i leveransen.

Fundamenter og grunnmur

Fundament, grunnmur, bunnledninger og radonsikring inngår i leveransen med mindre

annet avtales. Det samme gjelder evt. støpte gulv på grunn og støpte bad og vaskeroms

gulv på bjelkelag. Det er inkludert levert platting foran inng. parti. Eventuelle andre viste utvendige plattinger, kan leveres mot tillegg.

Grunn- og gravearbeider

Dette er ikke inkludert. Stikkledning er ikke inkludert.

Garantier

Blink Hus stiller økonomisk sikkerhet iht.

Bustadoppføringslova med 5-års garanti og 5-års reklamasjonsrett fra overtakelsesdato for feil og mangler ved det leverte produktet.

Forsikring

Boligen er forsikret fra den dato grunnarbeidene starter og frem til overtakelsesprotokoll er undertegnet.

Sikkerhet

Det leveres røykvarsler til hver etg., samt brannslukningsapparat. På tak leveres stigetrinn/takstige til pipe. Snøfanger leveres eventuelt ihht der det er krav til det, ellers ikke.

Kontrakt

Blink Hus benytter godkjente standard kontrakter som er tilpasset gjeldende lovverk for forbrukerkjøp av boliger. Dette gir sikkerhet for at dine rettigheter er ivaretatt.

NB! Følgende er IKKE inkludert i

«nøkkelferdig» Utplassering av tiltak (skjer enten av kommunen eller av private),

Byggesaksgebyr (*), Bygge strøm inklusive event. anleggsbidrag til strømlleverandør og Cu-weld, Uavhengig kontroll av våtrom og -tetthetsmåling, Avgifter ifm.

søppelhåndtering, Evnt. Tilknytningsavgifter til VA og strøm.

(*) NB! Utfylling og innsending av byggesøknad er inkludert i prisen, IKKE det kommunale gebyret.)

Lokal service

BLINK- HUS BYGGKOMPANIET ØSTFOLD AS –
i 2023 har vi levert BLINK-HUS i 30 år over
hele Østfold.

Blink Hus består av tradisjonsrike og solide
lokale medlemsbedrifter. Det igjen betyr
nærhet til markedet.

Alle våre tømrere har fag-/svennebrev (eller er
i læretid for fag- / svennebrev.) og IKKE MINST
har de lokal og nær tilknytning til vårt
nærrområde.

Dette er viktig for deg under planleggingen, i
byggeperioden og ikke minst ifht.
kommunikasjonen med tømmerersvenn under
bygging og igjen i form av service etter
innflyttingen.

Alle våre underentreprenører er offentlig
godkjent for ansvarsrett for de aktuelle
arbeider.

Blink Hus arbeider kontinuerlig med konsept
og produktutvikling, og vi tar derfor forbehold
om endringer i konstruksjon og/eller
materialvalg.

Indeksjustering

Prisene er inkl. mva. og reguleres etter SSBs
(Statistisk sentralbyrå) prisindeks frem til
oppstart av tømmerarbeider. (indeksen
stoppes den dagen tømmerarbeidene
igangsettes.

Alle foto av hus i katalogen er i større eller
mindre grad tilpasset kundens ønsker, og kan
avvike fra standard kvalitetsbeskrivelse.

Prisene er iht. Blink Hus Byggkompaniet
Østfold standard kvalitetsbeskrivelse. Vi tar
forbehold om frakt og leveringsomkostninger,
priser på lokale underentreprenør-priser samt.
tilpasninger til lokal byggeskikk og lokale
kommunale bestemmelser.

Hustyper uten pris må prosjekteres og prises
individuellt i hver enkelt byggesak. Tillegg vil
forekomme for sportsbod. Gjelder hus som
ikke har sportsbod inntegnet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Fredrikstad	Oppdragsnr.	
Adresse			
Postnr.		Sted	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☒ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er Innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse kommer på plass før overtakelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringsglver 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 forsikringsglver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsglver må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringselendom, 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 17.06.2025

Sted
Lisleby

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Børn-Andr Lønn

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan reslituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

8.2 Vernetting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Björgul, Jon Ofstad	29.05.1967	BANKID	18.06.2025 17:19



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-206/309/0

Bruksnavn		Beregnet areal	629.1
Etablert dato	08.06.2004	Historisk oppgitt areal	629.1
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
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
BOLIGBYGG UTVIKLING AS	931055941	H - Hjemmelshaver		Rosenlund 55A	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	27.12.2012	27.12.2012		
DL - Kart- og delingsforretning	08.06.2004			

Grunnforurensing 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	Arealmerkna
☒	☐	☐	☐	☐	12.07.2004	629.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301369378	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	IG - Igangsettingstillatelse
301369384	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 301369378: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	91.6
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	91.6
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	16.07.2024	22.07.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	91.6	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	45.5	0.0	45.5	0.0
H01	1	46.1	0.0	46.1	0.0

Bygning 301369384: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	91.6
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	91.6
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	16.07.2024	22.07.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0102	91.6	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	45.5	0.0	45.5	0.0
H01	1	46.1	0.0	46.1	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sanengveien	1		1619 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

Adresse: Sanengveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 206/309/0/0

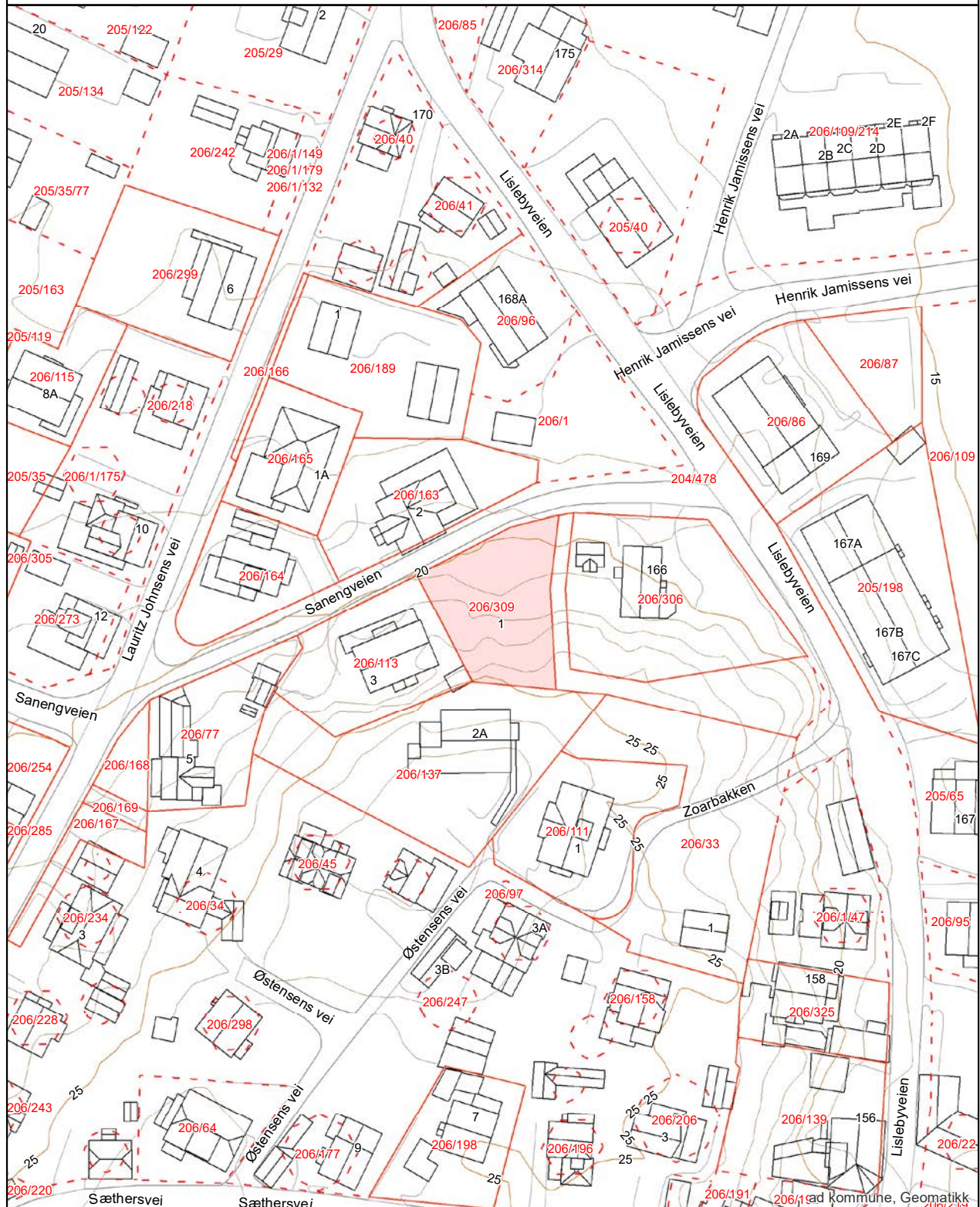


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-22



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sanengveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 206/309/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-22



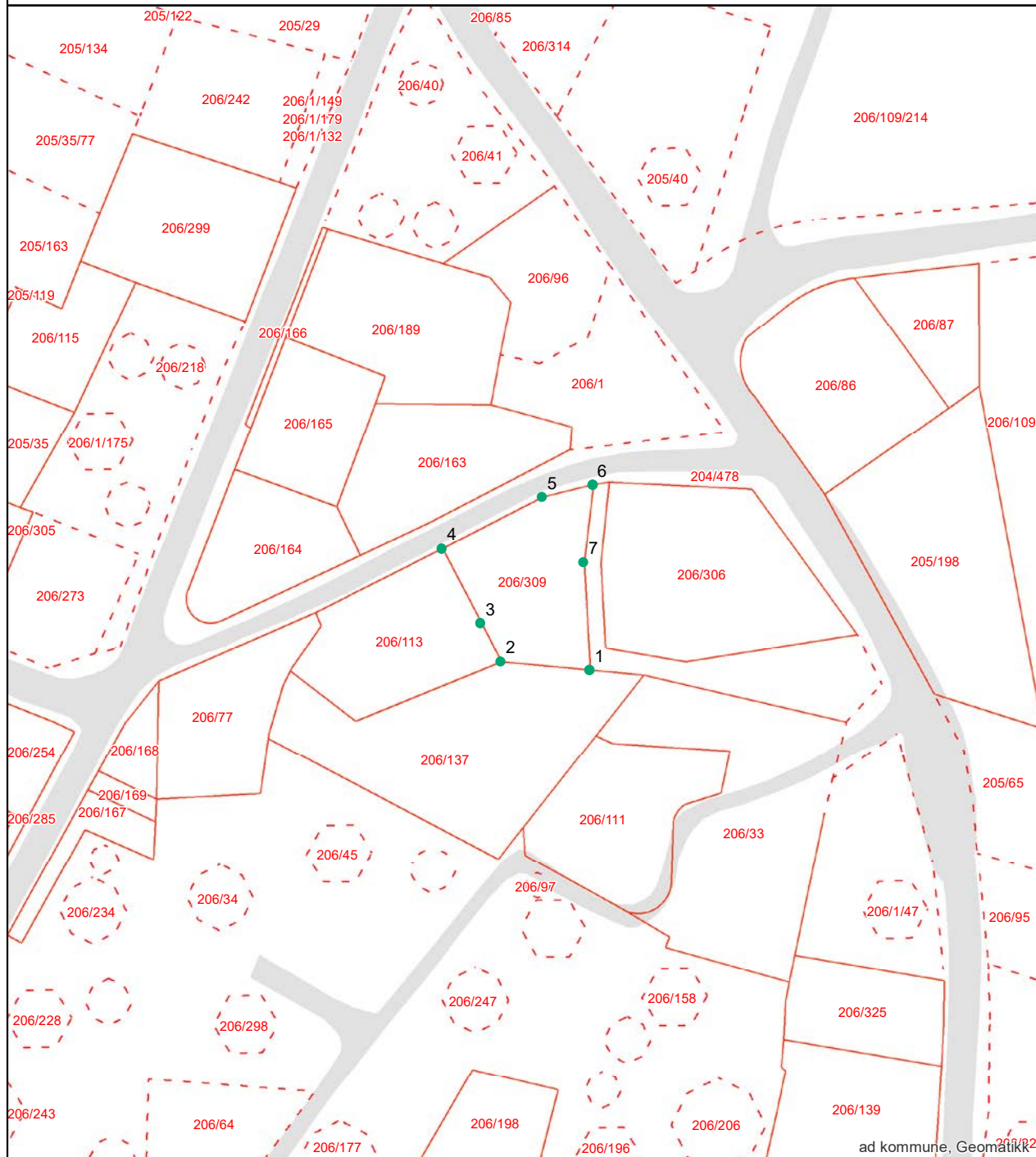
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvkm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
629.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567244.59573	612782.844836	Fjell	16.4	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6567246.15289	612766.516678	Ikke spesifisert	7.98	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6567253.2281	612762.847349	Ikke spesifisert	15.5	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567266.97479	612755.705697	Fjell	20.73	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6567276.40823	612774.163056	Jord	9.55	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6567278.67984	612783.431766	Jord	14.36	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6567264.41948	612781.768269	Jord	19.86	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0



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 206 / 309 / 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

Grunnkart

Adresse: Sanengveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 206/309/0/0

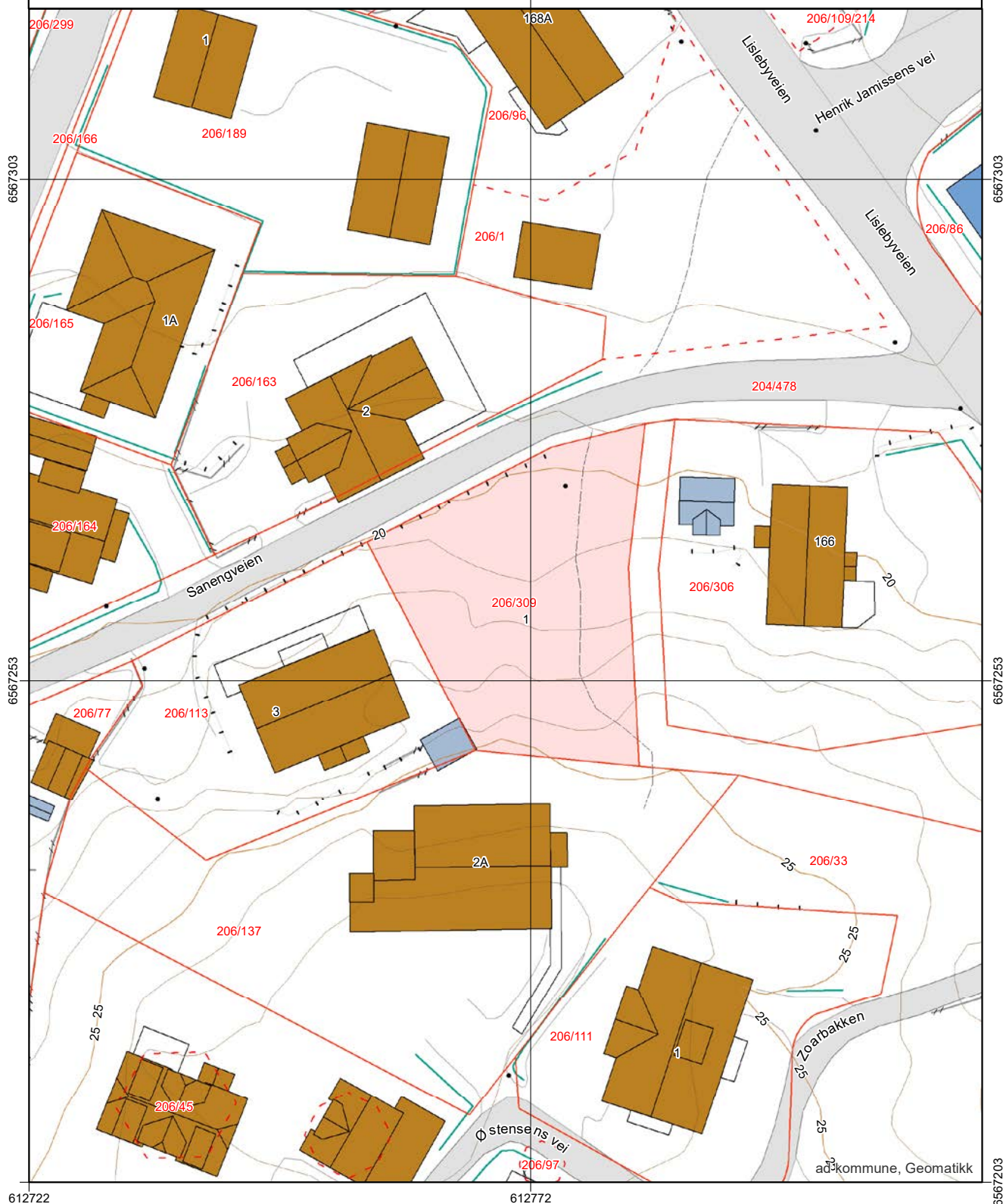


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-22



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



Grunnkart

Adresse: Sanengveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 206/309/0/0

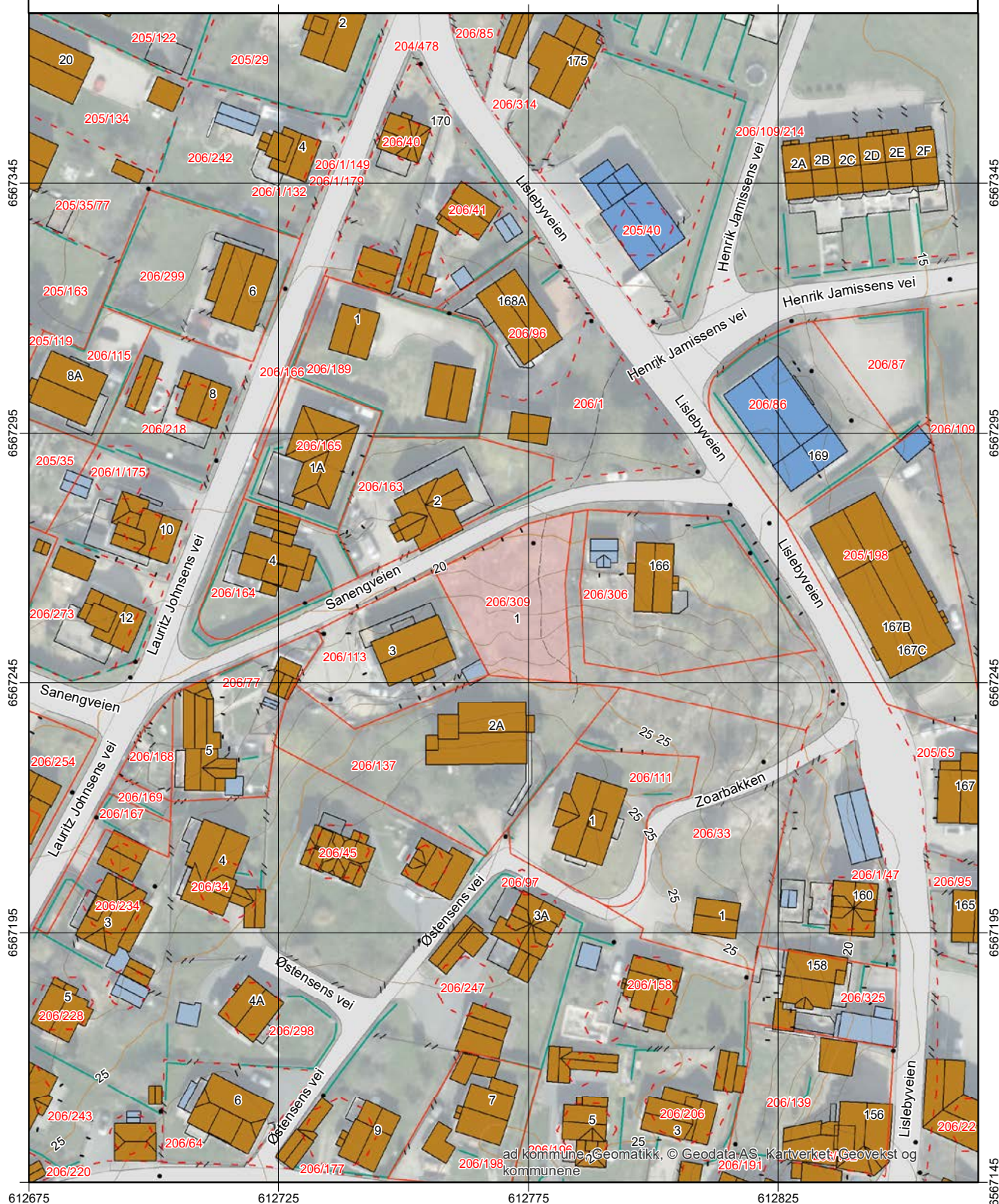


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-22



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



Ordrenr 8543635

Gnr 206 bnr 309 Sanengveien 1

Kom.avg.

Det er ingen kommunale avgifter på dette gnr/bnr pr. idag



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. mai 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 206 **Bruksnr.:** 309 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Sanengveien 1, 1619 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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 26.05.2025

Til informasjon!

Eiendom: 206/309/0/0 – Sanengveien 1

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 03.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 206 **Bruksnr.:** 309

Adresse: Sanengveien 1, 1619 FREDRIKSTAD

Referanse: 1111250066

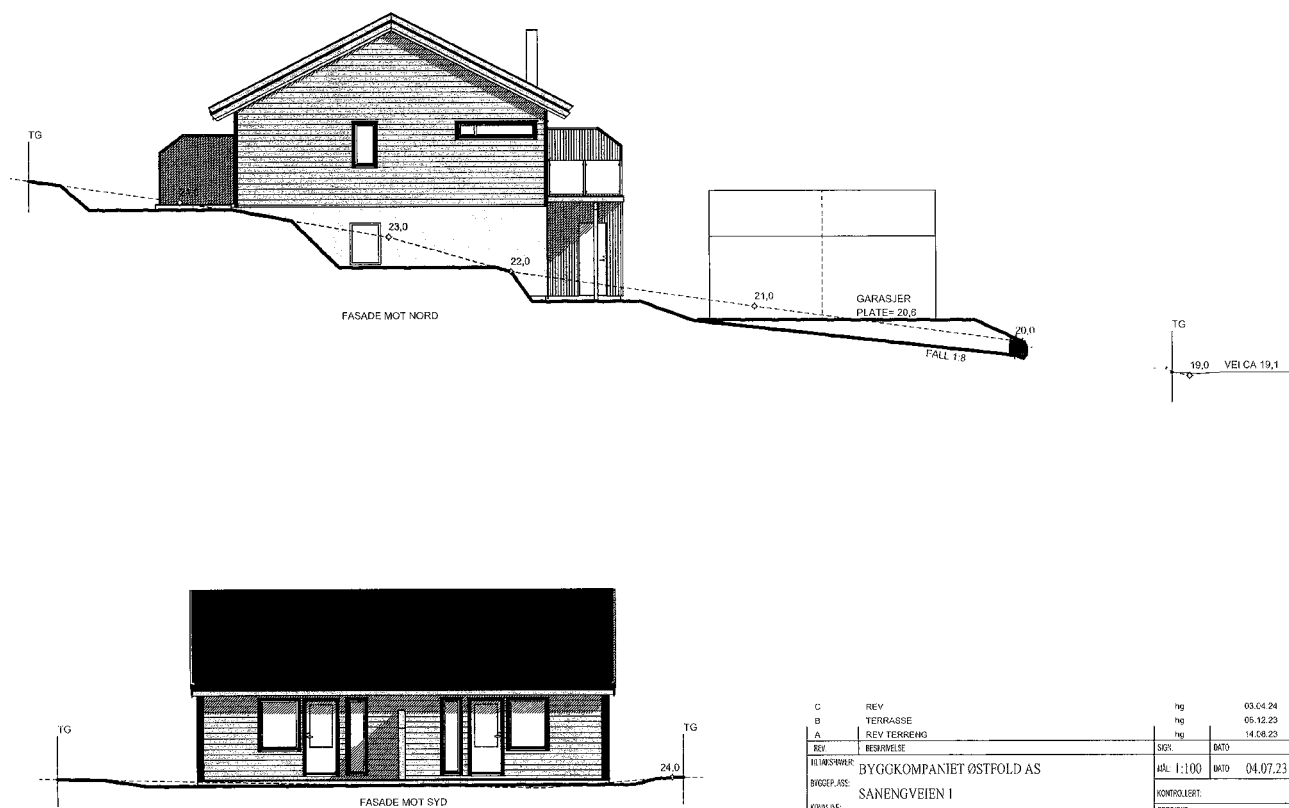
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

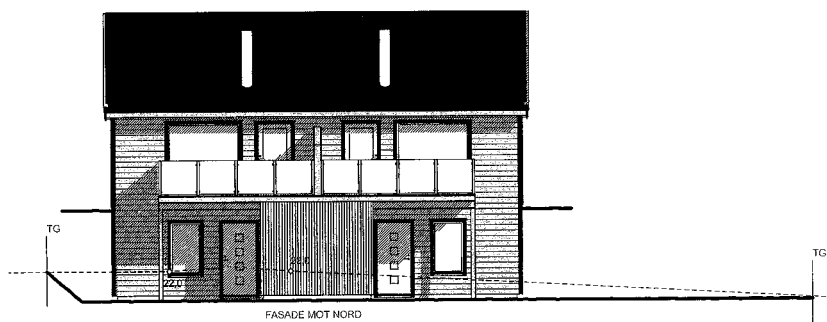
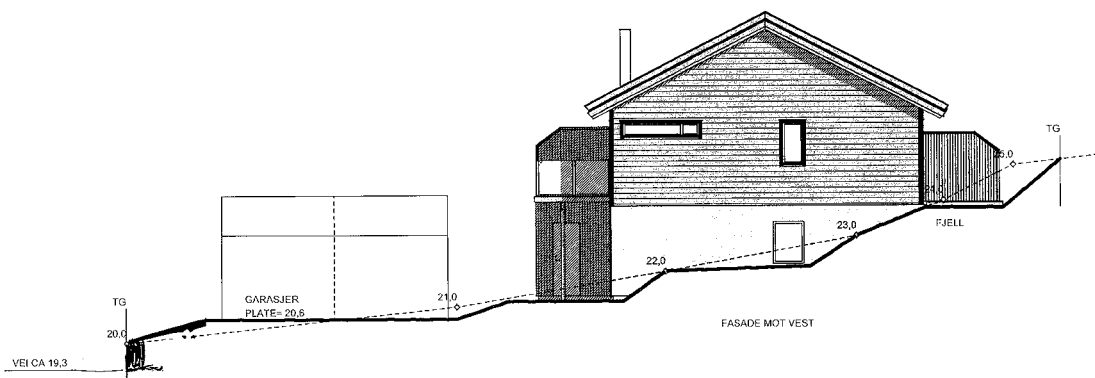
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

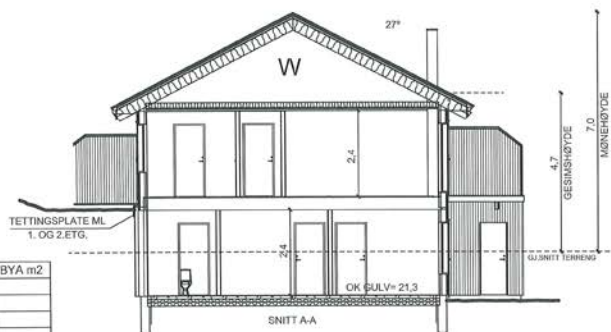
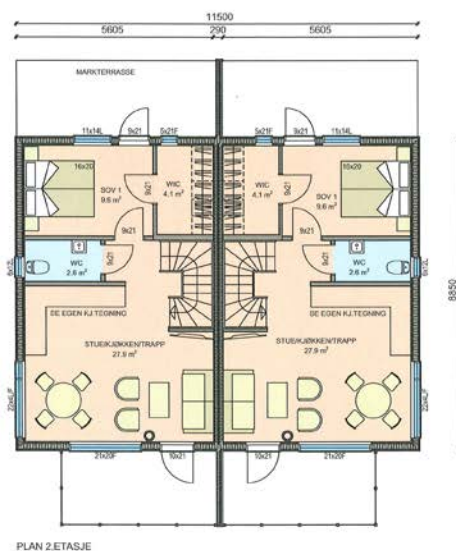
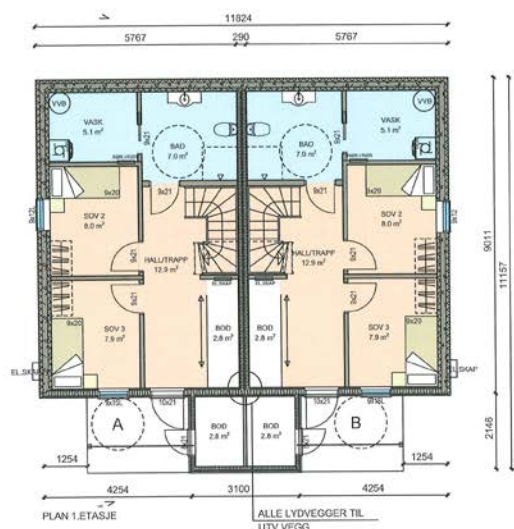
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



C	REV	hg	03.04.24
B	TERRASSE	hg	05.12.23
A	REV TERRENG	hg	14.08.23
REV	BESKRIVELSE	SGT.	DATO
ALUMINUMROR	BYGGKOMPANJET ØSTFOLD AS	skl. 1:100	DATO 04.07.23
BIGGEPLAN	SANENGVEIEN 1	KONTROLLERT.	
KIVKULNE	1619 FREDRIKSTAD	PROSJEKT	hg-2347-1
Bygningstegner	TEGN. TYPE:	TEGN. NR.	
	FASADER	102	
HEIDI GUDIM	PROJEKT:	BYGGKOMPANJET ØSTFOLD AS Rosenlund GSK 1617 FREDRIKSTAD M: 40417919 Mail: hg@bko.no	
95904660	Heidi Gudim		
TEGNINGEN ÅR HYPERKON HELLT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES UTEN TILLATTELSE FRA HEIDI GUDIM			

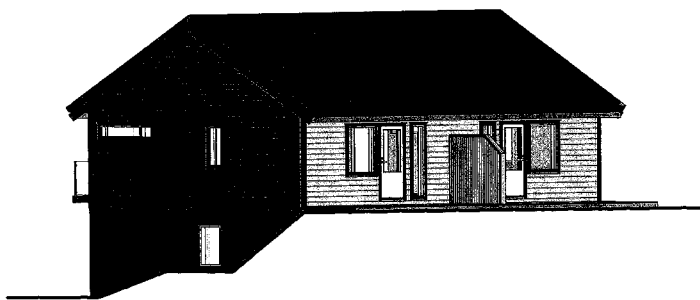


C	REV	hg	03.04.24
B	TERRASSE	hg	06.12.23
A	REV TERRENG	hg	14.08.23
REV	BEREKNELSE	hg	
TILAKSHVER	BYGGKOMPANIET ØSTFOLD AS	SKR	04.07.23
BYGGEPASS	SAKENGVEIEN 1	NOE 1:100	04.07.23
KOMMUNE	1619 FREDRIKSTAD	KONTROLLERT	
		PROSJEKT	hg-2347-1
Bygningstegner	TEG. TYPE:	TEGN. NR.	101
HEIDI GUDIM	FASADER		
95904660	ARKITECT		
	Heidi Gudim		
BYGGKOMPANIET ØSTFOLD AS			
Rosenlund 55A			
1617 FREDRIKSTAD			
M:40417510 haidi.gu@eko.as			
TEGNINGEN MÅ HYPERKOPIERES ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA HEIDI GUDIM			



BRA m2	A OG B	SPORT	BYA m2
1. ETG	45,5 m2		
2. ETG	45,5 m2		
SUM	91,0 m2	5,6 m2	121,3 m

C	REV	hg	03.04.24
B	TERRASSE	hg	06.12.23
A	REV TERRANG	hg	14.06.23
REV	BEKJØP	SIGN.	DATE
TEK. NR.	BYGGKOMPANIET ØSTFOLD AS	MA: 1:100	DATE 04.07.23
BYGGPÅSS	SANENGVEIEN 1	KONTROLLER:	
KOMMUNE	1619 FREDRIKSTAD	PROJEKT:	hg-2347-1
Bygningstegner	TEK. TYPE:	TEK. NR.	100
HEIDI GUDIM	PLAN 1. ETG-2. ETG-SNITT		
95904660	ANVET:		
	Heidi Gudim		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA HEIDI GUDIM			



REV	BESKRIVELSE	SKAL	DATE
TILMAKSHVER	BYGGKOMPANIEET ØSTFOLD AS	ARK:	DATE 04.07.23
BYGGERPÅSS	SANENGVEIEN 1	AKTIVITET	
KOMMUNE	1619 FREDRIKSTAD	PROSJEKT	hg-2347-1
Bygningstegner		TEGN TYPE	500
HEIDI GUDIM		PERSPEKTIV	
95904660		ARKT:	
		Heidi Gudim	
BYGGKOMPANIEET ØSTFOLD AS			
Rosenlund 55A			
1617 FREDRIKSTAD			
M:40417919 Mail:rs@eko.no			
TEGNINGEN MÅ HVERKEN MALT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUYTTES UTEN TILLATELSE FRA HEIDI GUDIM			



BYGGKOMPANIET ØSTFOLD AS

Rosenlund 55A
1617 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/84666	10	TORMID	206/309	16.07.2024

Tillatelse - Oppføring av tomannsbolig - Sanengveien 1 - Eiendom 206/309Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerteDelegert saksnr.
1029/24**Tillatelse****Søknaden er godkjent**

Dette har dere søkt om:

- Oppføring av tomannsbolig

Vi har godkjent søknaden. Det er viktig at dere leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen.

Dere har lov til å igangsette byggetiltaket.

Vi viser til opprinnelig søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2, mottatt her den 20.12.2023. Vi viser også til tilleggsdokumentasjon mottatt den 24.04.2024 og seneste søknadssupplering mottatt den 04.07.2024, som gjør søknaden komplett.

Søknaden gjelder

Oppføring av ny tomannsbolig på regulert boligtomt.

Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til byggeområde bolig i reguleringsplanen for Del av Sanengveien, plan-ID 488.

Søknad om dispensasjon

Det er ikke søkt om dispensasjon i saken.

Høringsuttalelser

Saken er sendt til kommunens virksomheter for Park den 15.05.2024 og Vann- og avløp den 16.05.2024 for avgjørelse og uttalelse. Vi har mottatt uttalelse fra treforvalter / park.

Regulering og byggesakBesøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 57 04

Vurdering

Reguleringsplan

Tiltaket er alt vesentlig vurdert å være i tråd med gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Sanengveien 1 grenser til regulert gangadkomst fra Sanengveien og inn til friområde som igjen strekker seg ut mot Lislebyveien. I forbindelse med tidligere utbygging på nabotomten Sanengveien 3 ble det ikke stilt krav om opparbeidelse av fellesarealer, som omtalt i reguleringsplanens bestemmelser.

Kommunens kontor for forvaltning av bygg og eiendom har gitt samtykke til å bygge nærmere enn 4 meter fra grensen mot gangadkomsten. Ved gjennomføring av byggetiltaket er det mindre handlingsrom for terrengtilpasninger og større krav til god prosjektering. Tegninger mottatt 24.04.2024 viser da også tilfredsstillende tilpasning til tilstøtende terreng.

Bygningsmyndigheten finner det urimelig å stille krav om opparbeidelse av nevnte fellesareal i saken som nå er til behandling, men forutsetter at hverken utbygging eller bruk av Sanengveien 1 på noen måte hindrer ferdsel på den nevnte gangadkomsten.

Kommuneplan

Kommuneplanbestemmelse 6.5 beskriver at trær med stammeomkrets større enn 90 cm målt 1 meter over bakken ikke kan felles uten samtykke fra kommunen. Sanengveien 1 har i dag ett gjenstående tre som direkte faller inn under bestemmelsen. Kommunens treforvalter har befart tomten og treet er en ask med omkrets målt til 200 cm. Ask er av stor forvaltningsmessig interesse og arten er sterkt truet. Det er også flere mindre asketrær på tomten :

Asketreet har en stammeomkrets målt til 200 cm målt 1 meter over terreng. Treet er ca. 16 meter høyt. Bl.a. grunnet tidligere brekkasjeskader og beskæring i nyere tid fremstår treet som noe spinkelt i forhold til høyden. Treet har innslag av tørre og døde greiner i trekronen, muligens grunnet askeskuddsyke. Treet står ca. 16.8 meter fra nærmeste strømstolpe med lysarmatur, og ca. 10.7 meter fra midten av husveggen til Sanengveien 3. Bakkenfor treet inn mot Sanengveien 3 står ytterligere fire langstrakte asketrær, samtlige med stammeomkrets under 90 cm. To av trærne er nylig hardt beskåret slik at kun stammene står igjen. Ut ifra en visuell vurdering fremstår gruppen med de fem asketrærne samlet sett som sterkt forringet og anses ikke som hensiktsmessig å bevare grunnet tilstand, form og plassering i boligområdet. Treet som skal ha blitt felt av netteier, også det en ask, har en stammeomkrets målt til 148 cm målt 1 meter over terreng. Vi tok mål av gjenstående stubbe, som er felt litt over 1 meter opp på stammen.

Konklusjon

Grunnet trets tilstand og plassering vurderer Park at det kan gis samtykke til å felle det aktuelle asketreet. Etter hva vi kan se berøres ingen utvalgte naturtyper av tiltaket.

Nabomerknader

Det foreligger merknad fra gjenboer i Sanengveien 2 i saken :

Vi har ingen merknader til bygningskroppen og tegningene som er utarbeidet når det først skal bygges et hus på aktuell adresse. Det er 1 ting som vi i Sanengveien 2 bør informeres ytterligere om før arbeidene igangsettes da vi har potensielle planer som burde samkjøres med dette prosjektet. Videre er det 4 ting som vi er bekymret for og som vi mener burde avklares før en godkjenning finner sted.

Det er slik at vi Sanengveien 2 har startet en omfattende rehabilitering av eiendommen og nå som det skal gjøres arbeider med eksisterende luftkabler i gaten og stikkledninger til boligen i Sanengveien 1 bør vi involveres i dette arbeidet da vi vurderer å endre stikkledningen til Sanengveien 2 fra luftstrekk til bakkekabel og etablere nytt TKS-skap.

Videre er vi bekymret for følgende omstendigheter:

1. Sanengveien 1 er idag en skrånende tomt fylt av vegetasjon som idag suger opp mye vann ved nedbør. Jeg er bekymret for at overvann i terrenget skal komme ned til vår eiendom og påføre oss problemer som vi ikke har trengt å være bekymret for tidligere.

2. Jeg er bekymret for trafikksikkerheten i Sanengveien. Sanengveien er idag høyt belastet med gjennomgangstrafikk med stor hastighet. Boligplanene som er skissert vil i mange tilfeller tiltrekke seg unge barnefamilier. Gaten består idag av 4 barnefamilier, og med potensielt ytterligere 1-2 barnefamilier i gaten øker sannsynligheten for en trafikkulykke med alvorlige skader som følge. Hvis det nå først skal bygges flere boliger i gaten må trafikksikkerheten i gaten reguleres ved å innføre "gjennomkjøring forbudt" samt fartsreducerende tiltak som f. eks fartshumper på lik linje som Lauritz Johnsens vei.

3. Jeg er bekymret for belastningen som anleggstrafikken påfører veidekket i gaten. Gaten er idag allerede oppsprukket og bærer sårt preg av og trenger vedlikehold, og når det nå først skal graves i gaten bør ikke veien lappes med flekker av ny asfalt. Da må Sanengveien få helt ny asfalt fra Lislebyveien og opp til Lauritz Johnsens vei og dette bør kombineres med økt trafikksikkerhet, ref. punkt 2. Lisleby er en bydel som kommer dårlig ut på Fredrikstad Kommunes levekårsundersøkelse og ved å følge opp dette punktet sørger man også for at området ikke sjeneres av dårlige veier og slett vedlikehold av gatene. Lisleby trenger flere personer med høyere utdanning som kan bidra til at bydelen ikke faller ytterligere på viktige parametre i levekårsundersøkelsen. Pene og ordentlig gater vil tiltrekke seg flere ressurssterke personer og familier enn det dårlige vedlikeholdte boligstrøk vil gjøre.

4. Vi har også spørsmål knyttet til gravearbeidene i gaten og hvordan det vil påvirke oss som beboere. Bør vi være bekymret for at gravearbeidene i gaten kan påføre vår eiendom setningsskader? Vil gaten bli stengt mens gravearbeidene pågår?

Ber om at disse punktene vurderes, svares ut og etterleves før godkjenning av byggeplaner i Sanengveien 1.

Ansvarlig søker har svart følgende på mottatt nabomerknad :

Vi har følgende opplysninger å gi i forhold til merknader som er mottatt den 17.09.23:

1. Når det gjelder overvannshåndtering vil vi følge dagens regelverk som sier takrennevann må ledes til terreng, samt at overvannet på eiendommen må håndteres slik at det ikke blir ledet eller fører til skader på naboens grunn.

2. Eiendommen er regulert og godkjent til boligbebyggelse. Veien er derfor godkjent for utvidet bruk ellers ville aldri reguleringsplanen på eiendommen blitt godkjent tidligere.

3. Trolig vil denne eiendommen bli tilknyttet til offentlig vann og kloakk i Lislebyveien. Vi er derfor ansvarlig for å sette i stand veien igjen etter våre tiltak og det vil kun være den delen av veien som vi må grave opp. Strømstolpe på eiendommen vil bli flyttet og det vil bli undersøkt mulighet for å legge strømmen i bakken samtidig med VA-grøft.

4. Det vil bli brukt en seriøs grunnentreprenør til å utføre arbeidet i gaten, dem har lang og god erfaring med slike oppdrag. Det vil derfor bli utført tiltak hvis dette anses som nødvendig av entreprenør under utførelsen av VA-grøft. Nøyaktig grunnforhold er ikke mulig å fastslå før arbeidet starter, så det gjøres vurdering underveis i arbeidet. Rystelsesmålere vil bli satt ut hvis entreprenør mener at dette er nødvendig. Deler av gaten må da stenges akkurat de dagene VA-grøften blir utført.

Håper dette er tilstrekkelig svar på deres spørsmål i forhold til tiltaket.

Boligen er senere omprosjektert for å oppnå bedre tilpasning til eksisterende terreng.

Det er videre gjort justeringer for å ivareta reguleringsplanens bestemmelser.

Ansvarlig søker har sendt ut oppdatert nabovarsel den 12.06.2024. Kommunen er ikke kjent med at søker har mottatt nye merknader i saken. Kommunen legger tidligere mottatt

merknad og søkers kommentarer til grunn for behandlingen, sammen med oppdatert kart og tegninger.

Estetisk vurdering

Søknaden viser en tomannsbolig med overkant gulv på nederste etasjeplan på kote 21,3. Søker har argumentert for høydeplasseringen i søknaden ut fra høydeplasseringen av boligene på nord- og sydsiden av Sanengveien 1. Ut fra de beskrevne sammenhenger, virker høydeplasseringen av et nedre etasjeplan rundt kote 21 slik sett fornuftig.

Boligen er videre endret fra et toetasjers bygg i utgravd / utsprengt grop, til et boligbygg med underetasje og et øvre etasjeplan. Endringene samsvarer med føringer fra forhånds-konferansen i saken og gir en markert bedre løsning med tanke på tilpasning til terrenget. Høydeplasseringen av ok gulv på nederste etasjeplan er opprettholdt, samtidig som bygningens mønehøyde nå er lavere enn tidligere. Videre er plasseringen endret slik at huset nå følger det eksisterende terreng og koter.

Fasadeuttrykket er vurdert å ha et visst slektskap med oppført bygning på Sanengveien 3, og sammen med en fornuftig høydeplassering synes tiltaket å være i tråd med lovens krav til estetiske kvaliteter, både i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser.

Eventuell garasjeplassering er vist på situasjonskartet, men inngår ikke i søknaden. Manøvreringsarealet utenfor eventuell garasje synes trangt / med rygging helt opp i inngangspartiet til den østre boenheten.

Vi legger til grunn for vår behandling at det er plass for å kunne oppføre fremtidig garasje til boenhetene. Vi oppfordrer samtidig til å etablere et godt manøvreringsareal og gårds plass, slik at vendemulighet på egen grunn er ivarettatt.

Behov for rygging fra tomten og ned på Sanengveien skal unngås.
Vi minner òg om at det skal etableres egnet og tilpasset plass for renovasjon for boenhetene.

VA / gravemelding

Bygningsmyndigheten har ikke mottatt uttalelse i saken fra kommunens VA-myndighet. Under følger en generelle betingelser for vann- og avløpsarbeider i kommunen :

Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal være utført i henhold til dette. Det er ansvarlig autorisert utførers plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene. Om Standard abonnementsvilkår avviker fra Fredrikstad kommunes va-norm, skal va-normen følges. Søknad om sanitærabonnement skal sendes til entreprenørportalen.

Ferdig dokumentasjon (som bygget) av vann- og avløpsledninger skal leveres i digitalt filformat (sosi, kof, dwg eller dxf) i henhold til gjeldende sosi-standard, med x-, y-, og z-koordinater. I tillegg skal det foreligge va-situasjonsplan (pdf) med informasjon om tilkoblingspunkt, inntak bygg, trasé (plassering av ledninger i terreng), vinkling, dimensjon, materiale og va-utstyr. Bilde som viser åpen grøft tilkoblingspunkt skal vedlegges.

Arbeidene medfører for øvrig krav om gravemelding / gravetillatelse.

Lov om naturmangfold

Vi viser til samtykke fra treforvalter for felling av asketrær. Vi er ikke kjent med at tiltaket for øvrig berører forhold som naturmangfoldloven er ment å beskytte.

Vedtak

Søknad om tomannsbolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger mottatt 24.04.2024, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Biloppstillingsplasser med manøvreringsareal skal utformes slik at vendemulighet på egen grunn er ivarettatt. Behov for rygging fra tomten og ned på Sanengveien skal unngås.

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Innmålingsrapport for plassering av byggetiltaket
- Innmålingsrapport for VA-anlegg (med mindre annet er avklart med VA-myndigheten)

Plassering

Dere må plassere byggetiltaket i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden. Dette gjelder både i horisontal- og vertikalplanet.

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

gebyrtype	sats	antall	totalt
Grunngebyr for søknad med ansvarsrett - elektronisk (24)	3600,00	1	3600,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet (24)	18450,00	1	18450,00
Bolig og fritidsbebyggelse - per boenhet 2 - 4 (24)	5270,00	1	5270,00
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (24)	1480,00	2	2960,00

Tillatelsens varighet

Dersom tiltaket ikke er lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Rett til å klage

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Tor Midtvåge
overingeniør

Vedlegg

- 1 D - 1 Situasjonsskart.PDF
- 2 E 1 - 4 Omprosjekterte tegninger Sanengveien 1.pdf

Kopi til eksterne mottakere:

BOLIGBYGG UTVIKLING AS
Daniel Augdahl

Rosenlund 55A
Sanengveien 2

1617 FREDRIKSTAD
1619 Fredrikstad



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 206	Bnr: 309	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Sanengveien 1 ▼		
Areal:	629.1	m ² *	
Antall boenheter:			

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: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 488 Del av Sanengveien	Formål/Hensynssone: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse 990 - Annet kombinert formål	Godkjent/vedtatt: september 19, 2002
Reguleringsbestemmelser: Regbest488_130.pdf		

*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.



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
Kartprosjekt: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nærende Framtid

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
		Utleieoppholdsareal
	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	Havn
	P	Parkering
	ES	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

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 ressursskilt
	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

	HSS	Hensynssone ras- og sliedfare
	HSS	Hensynssone formfare
	HSS	Hensynssone høyspenningsanlegg
	HSS	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

	HSS	Krav vedrørende infrastruktur
--	-----	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	HSS	Hensynssone landbruk
	HSS	Hensynssone friluftsliv
	HSS	Hensynssone landskap
	HSS	Hensynssone naturmiljø
	HSS	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

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

e) Gjennomføringssoner

	HSS	Krav om felles planlegging
--	-----	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nærende Tunnel	På bakken	Bro	Framtid Tunnel	På bakken	Bro
Fjernveg						
Hovetveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåthavn						
Kollektivnøttestpunkt						

JURIDISK LINJE

Byggekant	100 m
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	100 m
Strandlinje sjø	100 m
Markagrens	100 m

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

BERYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

AMFÆRDELINGSSKED OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				Regulering 2000	Regulering 1980	Regulering 1970
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77
78</						

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HENSYNSSONER

FLAYER.

[illegible] Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible]

Rechnungscode (z.B. 00000001)					Teilgeber: 00000001 für ein einzelnes Mitglied, sonst:
Rechnungsplanungsperiode	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	
Rechnungsplanungsmonat	0001			0000-00-01	



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

www.planlegging.no



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	Almennutttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handelsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennutttig undervisning(skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennutttig Kirke	Skipsled	Taubane
Sti	Almennutttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtengrense	Almennutttig 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)	FELLESONOMRÅDER
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	Skiltype	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
Støyskjermer	Område for reindrift	Leirplass	Felles areal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Annet landbruksområde	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	Kjøreveg	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Gate med fortau	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Annen veggrunn	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	Gang-/sykkelvei	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Sykkelvei	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Gangvei	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser	Fortau(*)	Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Gatetun	Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrenser	Torg	Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Forts..	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde	Konsentrert småhusbebyggelse	Golfbane	Offentlig/Almennutttig
Bevaringsområde	Blokkbebyggelse	Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde	Garasjer i boligområder	Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Røkkeløseområde	Område for forretning	Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal	Område for kontor	Område for anlegg i grunnen	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER	Farts..	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg	Farts..	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse	Farts..	Anlegg for telekommunikasjon	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse	Farts..	øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
Blokkbebyggelse	Farts..	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Garasjer i boligområder	Farts..		
Område for forretning	Farts..		
Område for kontor	Farts..		
Farts..	Farts..		

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sanengveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 206/309/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-22



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

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR "DEL AV SANENGVEIEN", FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 19.09.2002.

Bestemmelsene er sist revidert: 23.04.2002

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM
PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Byggeområder: Boliger
- (2. Landbruksområder inngår ikke i planen)
3. Offentlige trafikkområder: Kjørevei og gang-/ og sykkelvei
4. Friområder: Lek og Park
- (5. Fareområder inngår ikke i planen)
6. Spesialområder: Frisiktsone og Bevaring av bygninger og anlegg
7. Fellesområder: Felles avkjørsel

0. FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Den viste plassering og utforming av bebyggelsen er veiledende. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenereende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1. BYGGEOMRÅDER

Frittliggende småhusbebyggelse (felt A).

Det settes som vilkår for å gi delings- eller byggetillatelse at fellesarealer erverves/klausuleres eller tilsvarende og opparbeides i samsvar med planen, jfr plan- og bygningslovens § 67a.

I området kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer.

Maksimal tillatt mønehøyde for bolig er 7,5 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved boligens høyeste gavlvegg.

Maksimal mønehøyden for garasje og utebod er 4 m. Mønehøyden måles fra ferdig planert terreng ved garasjeport.

Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller halvvalm med en takvinkel mellom 25 og 40 grader.

Tillatt BYA må ikke overstige 25% av tomtenes nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal (målebrevsarealet). Allerede bebygde eiendommer som har en høyere utnyttelsesgrad tillates å beholde denne.

Garasje og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggemeldingen for boligen selv om den ikke skal byggeanmeldes samtidig.

Det skal opparbeides minst 2 bilopsstillingsplasser (evt. i garasje) på hver boligtomt.

Zoarbakken 2 kan i henhold til planen gis tilleggstomt (merket T1). Dette sikrer eiendommen adkomst via øvre del av Zoarbakken. Et mindre restareal nord for Lislebyveien 160 kan i henhold til planen gis som tilleggstomt (merket T2) til denne tomte.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområder skal nyttes til kjøreveier og gang- og sykkelveier som vist på planforslaget.

Zoarbakken er vist som offentlig gangvei, men tillates nyttet som kjørbare adkomst til 3 boligeiendommer: Zoarbakken 1 og 2 med adkomst via Østensensvei og Lislebyveien 160 med adkomst via Lislebyveien. Gjennomkjøring i Zoarbakken er ikke tillatt.

4. FRIOMRÅDER (offentlige)

I felt B tillates opparbeidet lekeplass og enkel park, men siden mesteparten av arealet er bratt helling mot Lislebyveien, forutsettes mesteparten av arealet nyttet som ubearbeidet naturterreng. Opparbeidelsen bør skje terrengtilpasset slik at mest mulig naturlig terrengoverflate og vegetasjon bevares.

Eventuell opparbeidelse av lekeplass skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet.

6. SPESIALOMRÅDER

Frisiktsone.

I området mellom frisikotlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og veikryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

Bevaring av bygninger og anlegg.

I område C skal eksisterende bygning bevares. Ved restaureringsarbeider skal bygningens opprinnelige karakter søkes opprettholdt eller gjenskapt.

Forøvrig gjelder samme bestemmelser som for felt A.

7. FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel.

Viste felles avkjørsel skal nyttes til felles avkjørsel for Østensens vei 1 og 2A.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sanengveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 206/309/0/0

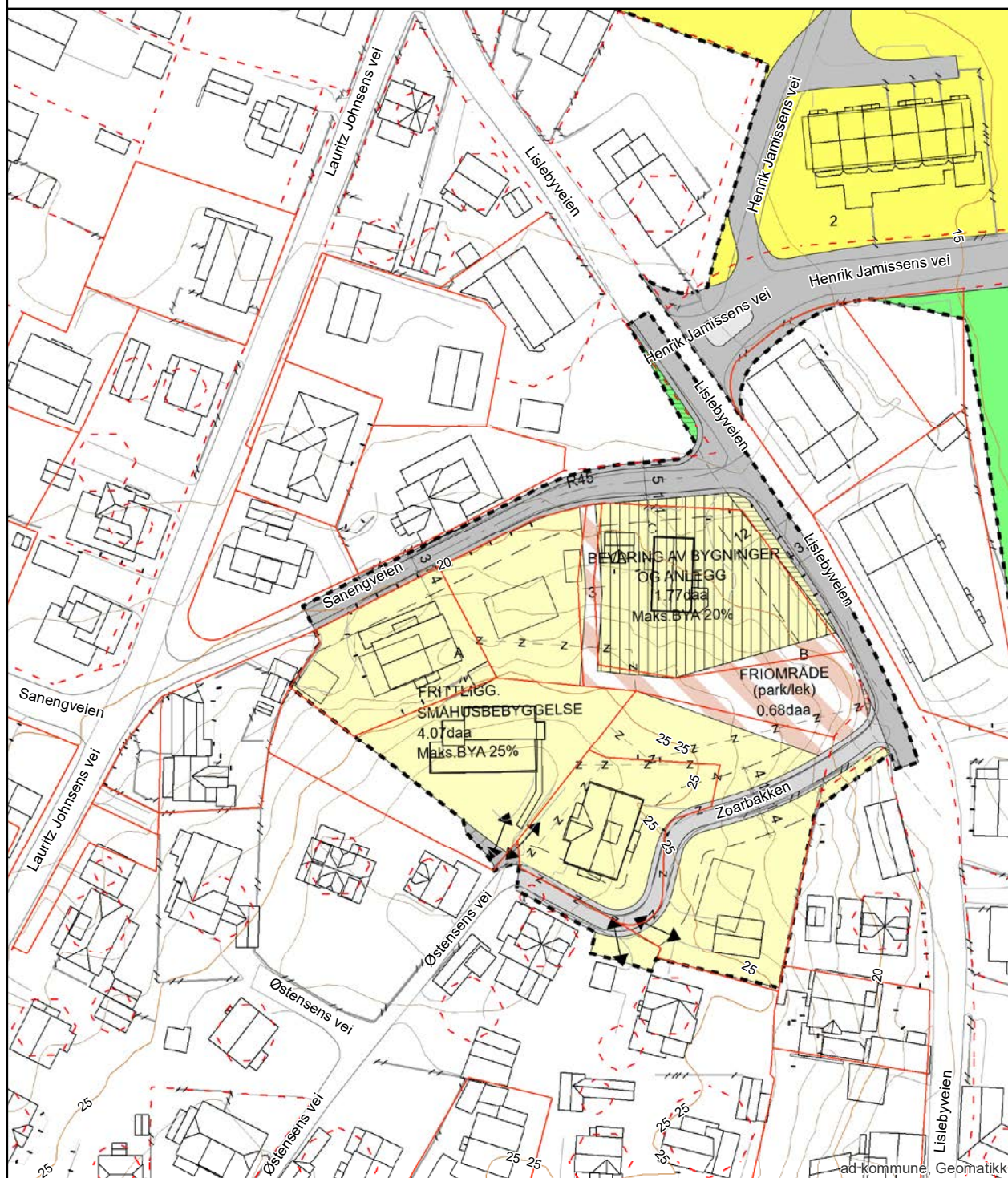
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-22



Planident: 488
Ikrafttredelsesdato: 19.9.2002
Plannavn: Del av Sanengveien

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.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-206/309, Sanengveien 1, 1619 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	12.05.2025	Risiko



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	5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.5 km
Flomfaresoner	12.05.2025	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	12.05.2025	Ikke funnet	0.39 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.05.2025	Ikke funnet	0.54 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kvikkleire	12.05.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	12.05.2025	Ikke funnet	104.9 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.34 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.06 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

12.05.2025

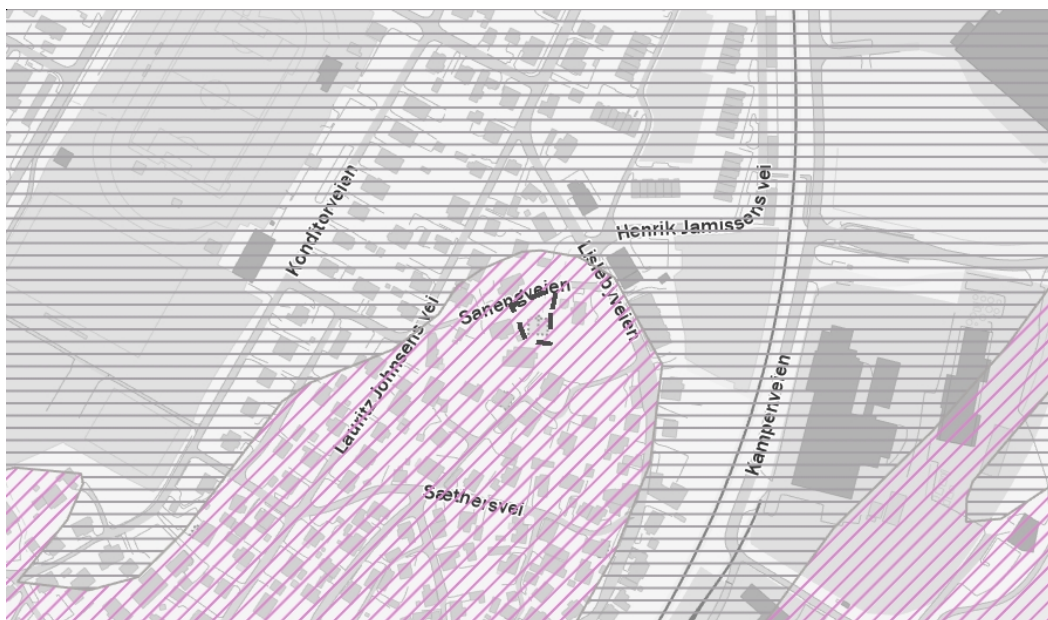
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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)

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sanengveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 206/309/0/0

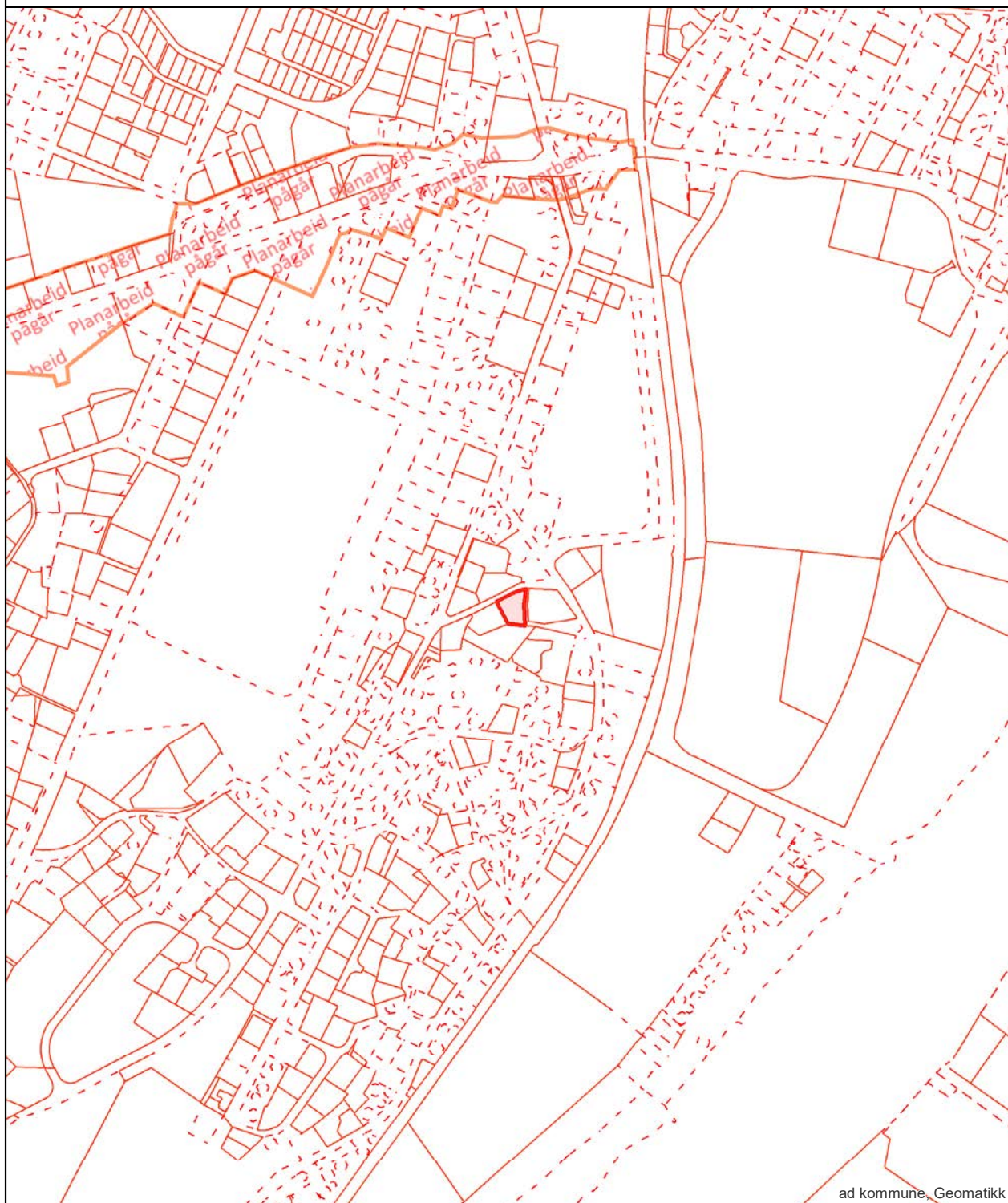
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-22



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

 TINGLYST - 1 JULI 2004 FREDRIKSTAD TINGRETT DAGBOKNR.: 9289		MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering	
Kommune Fredrikstad		J.nr. 134/04		Målebrev nr. 2717/04	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		Delingsloven § 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			

Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 206	Bnr. 309	Festenr.
	Bruksnavn/adresse Sanengveien 1		
Areal (m ²)	629.1		

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	08.06.04
Rekvirent	Fredrikstad kommune
Bestyrer	Marianne G.Tangen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gbnr. 206/1.

Underskrift			
Sted Fredrikstad	Dato 08.06.2004	Underskrift  Tor Heines	Underskrift  Marianne G. Tangen

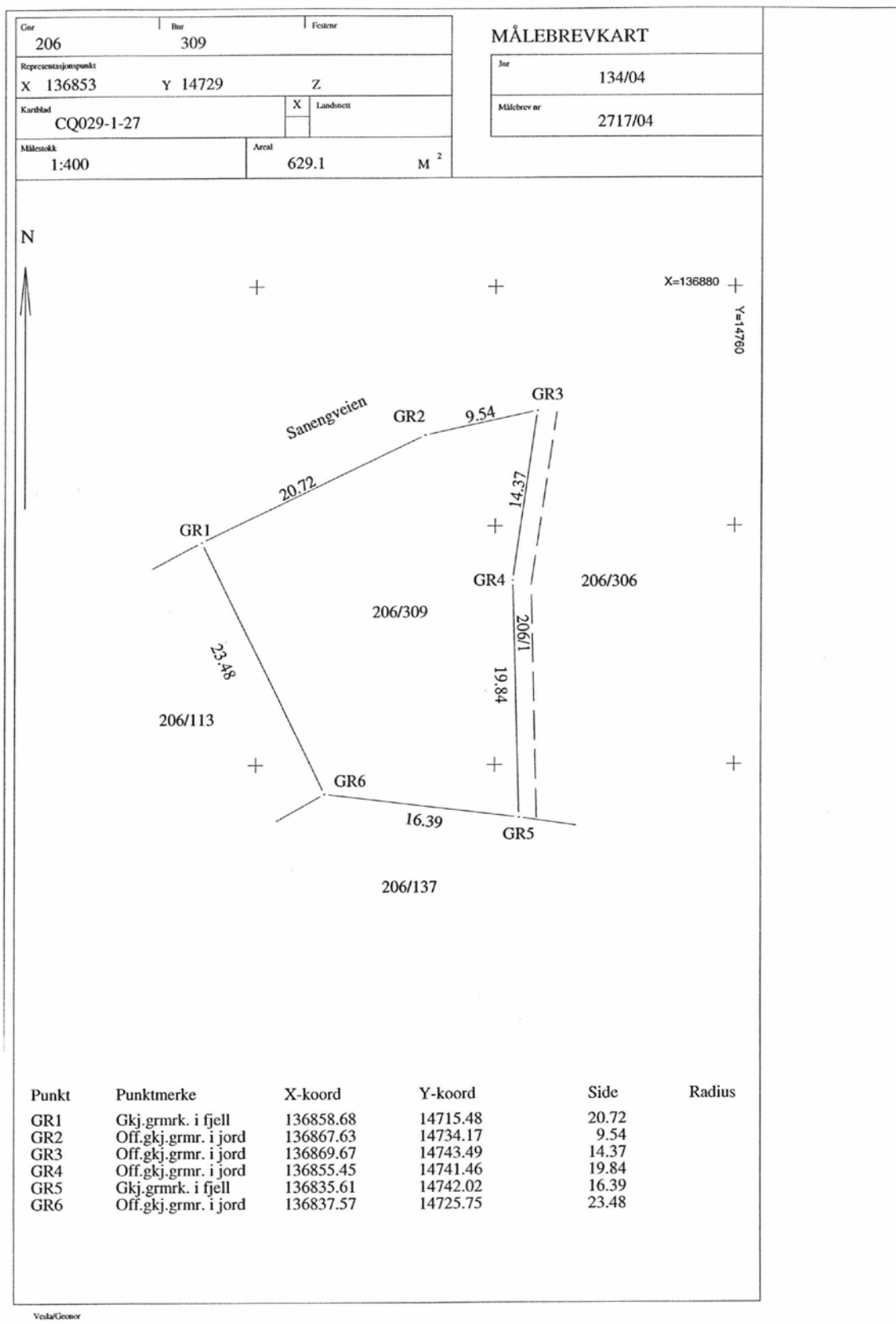
GAB Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel



Doknr. 9289 Tinglyst: 01.07.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Volla/Geonor





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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktsignering 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Sanengveien 1
1619 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre