

The image shows a modern, two-story white house at dusk. The house features a large, wrap-around deck with a white railing. A hammock is strung across the deck. The interior lights are on, and the sky is a mix of blue and purple. To the right, there is a double garage with a white door. The foreground is a paved area with a brick pattern. The overall atmosphere is warm and inviting.

aktiv.

Tyttebærsvingen 11, 1615 FREDRIKSTAD

Moderne enebolig med solrike uteområder og dobbeltgarasje i et attraktivt og barnevennlig boligområde



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.
TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 300 000,-
Omkostn.: Kr 251 640,-
Total ink omk.: Kr 9 551 640,-
Selger: Amir Pedersen-Paydar
Kristin Pedersen-Paydar

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 194/244 kvm
Tomtstr.: 894.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 213, bnr. 418
Oppdragsnr.: 1111240094

Moderne enebolig med solrike uteområder og dobbeltgarasje

Velkommen til Tyttebærsvingen 11 – en flott og moderne enebolig over tre plan, beliggende i et attraktivt og barnevennlig område på Ambjørnrød. Boligen, som ble oppført i 2010, har en vakkert opparbeidet og solrik tomt som gir plass til både avslapning og lek.

Vi inviterer deg til å oppleve den gode sjarmen og komforten som denne eiendommen har å tilby. Dette er en bolig som er nøye gjennomtenkt for å imøtekomme behovene til en moderne familie, samtidig som den ligger i et rolig og barnevennlig nabolag. Med sitt flotte interiør, herlige uteområder og nærhet til både natur og byliv, er dette en ideell plass å skape gode minner i mange år fremover. Velkommen hjem!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	71
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 194 m²

BRA - e: 50 m²

BRA totalt: 244 m²

TBA: 56 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 44 m² Gang, 2 boder og kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entré, vaskerom, kjøkken, spisestue/stue og TV-stue.

2. etasje

BRA-i: 71 m² Hall m/trapp, kontor, 3 soverom, bad tilknyttet soverom og hovedbad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m² Garasje og bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

894.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, gressplen, kantstein, støttemur, markterrasse og busker.

Beliggenhet

Boligen ligger i barnevennlige omgivelser med begrenset trafikk på Ambjørnrød i Fredrikstad kommune. Utenfor boligområde ligger Fredrikstadmarka med flott turterreng og lysløyper. Fra område er det trygg gangvei til Ambjørnrød skole og Kvernhuset ungdomsskole samt kort vei til barnehage. Det er få minutters kjøretid til Christianslund med butikker, legesenter m.mer. Det er under 5 kilometer til Fredrikstad sentrum med alle fasiliteter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

AMBJØRNRØD SKOLE:

Ambjørnrød skole er en 1-7 skole beliggende i den yngste av bydelene i Fredrikstad kommune. Den ligger vakkert plassert i en vesthelling, og er organisert i seks paviljonger. Skolen har hatt et elevtall som har gått litt opp og ned, og har i dag i overkant av 315 elever. Det vil si at det i gjennomsnitt er 45 elever pr. trinn, noe som gir klasser med 20- 28 elever. Det er et kollegium som består av lærere i begge ender av yrkeskarrieren, og noen midt imellom, i alt 24 velutdannede og dyktige pedagoger. I tillegg er det en assistentgruppe på 14 assistenter som delvis jobber i skolen og delvis er ansvarlig for drift og innhold i skolefritidstilbudet. I skolekretsen er det for tiden flere byggefelt med byggeaktiviteter, så vi forventer en forsiktig økning av elevtallet de kommende årene. Foreløpig har vi plass til alle!

KVERNHUSET UNGDOMSSKOLE:

Kvernhuset er organisert i tre årstrinn med tre team på hvert trinn. Kvernhuset ungdomsskole er en stor skole som ble bygd i 2002 for 8,9 og 10. trinn. Hvert årstrinn består av tre team på hvert trinn. Skolen har en kantine hvor man kan kjøpe bagetter og drikke, og på fredager kan man kjøpe varmmat. På Kvernhuset er det ca. 500 elever. Det er en stor gymsal rett utenfor skolen. Alle klassene bruker gymsalen 2 ganger annenhver uke. Elevene styrer kantina, elevskranken, biblioteket og Young Mentors.

SLANGSVOLD BARNEHAGE:

Slangsvold barnehage er en perle midt i skoglige områder. Det er to bondegårder i nærområdet, og her er det muligheten til å observere vakre hester fra vinduene på avdelingen. Fra barnehagen er det en port ved uteområdet som leder rett inn i skogen. Barnehagen fokuserer på trygghet, sosialkompetanse, språk, enkelt individet, kosthold og fysisk aktivitet. "Trygt og godt for stort og smått" - er deres motto. Slangsvold

barnehage skal være et trygt og godt sted å være med gode muligheter for utvikling. Adressen er: Veumveien 88, 1613 Fredrikstad.

AMBJØRNRØD BARNEHAGE:

Ambjørnrød barnehage er en stor barnehage med tilsammen 7 avdelinger med ca. 115 barn i alderen 0-6 år og 36 ansatte. Barnehagen er organisert i aldersinddelte grupper, men har stor fokus på samarbeid på tvers av alder. Deres arbeidsmetode er pedagogisk dokumentasjon og arbeider sammen med barna i små og store prosjekter i gjennom dagen på alle alderstrinn. Barnehagen ligger på Ambjørnrød senter, i landlige omgivelser men allikevel sentrumsnært. Vi er nær tilknyttet skole/SFO og har samarbeid i gjennom hele året. Barnehagen har en egen lavvo som er flittig i bruk hele året

Bygningssakkyndig

Kenneth Pettersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget i 2010. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong/lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 56 m². Terrassen antas fundamentert med søylepunkter til grunn. Bjelkelag i gulv. Terrassebord av impregnerte materialer. Rekkverk og levegg i malt trevirke.

Garasje bygget i 2010. Bygningen antas fundamentert med kanforsterket isolert såle på komprimerte masser. Såleblokk av lettklinker. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, flat takform, tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget). Tett ytterdør til boden.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 29.08.2024 av Kenneth Pettersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Beskrivelse: Storm Elektro har lagt inn dobbel elbillader i garasjen.

Stuebordet er meget tungt og under bordbeinene er det bruksmerker. Samme bordet og samme merkene var der når vi kjøpte også.

Se vedlagt egenerklæring for utfyllende informasjon.

Innhold

1. Etasje: Entré, vaskerom, kjøkken, spisestue/stue og TV-stue.
 2. Etasje: Hall m/trapp, kontor, 3 soverom, bad tilknyttet soverom og hovedbad.
- Kjeller: Gang, 2 boder og kjellerstue (rommet tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold)

Standard

Velkommen til Tyttebærsvingen 11 – en flott og moderne enebolig over tre plan, beliggende i et attraktivt og barnevennlig område på Ambjørnrød. Boligen, som ble oppført i 2010, har en vakkert opparbeidet tomt som gir plass til både avslapning og lek.

Eiendommen byr på en pent steinlagt gårdsplass med plass til flere biler, i tillegg til en romslig dobbelt garasje. For de som liker å nyte utelivet, er det flere gressplener og en stor, inngjerdet terrasse som passer perfekt for både barn og husdyr. Terrassen har plass til sittegrupper i flere soner, og en praktisk levegg mot naboen som sikrer privatlivet. Med vestvendt beliggenhet og høytliggende plassering, kan du nyte solen fra morgen til kveld, omgitt av luft og lys.

Fra det overbygde inngangspartiet kommer du inn i en innbydende entré med skyvedørgarderobe, perfekt for oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra ledes du videre til boligens hovedrom, som består av en lys, romslig og åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken. De store vindusflatene og den ekstra takhøyden gir en luftig atmosfære, mens den gjennomtenkte fargepaletten skaper en varm og innbydende stemning.

Kjøkkenet er moderne og velutstyrt, med heltre benkeplate, glatte fronter og integrerte hvitevarer som sikrer en sømløs og funksjonell arbeidsplass. En praktisk kjøkkenøy markerer overgangen til spisestuen, som er naturlig plassert i forlengelsen av kjøkkenet. Hele rommet har vannbåren gulvvarme som gir jevn og behagelig varme, mens en stilfull gasspeis mellom spisestuen og dagligstuen skaper en lun og innbydende atmosfære. Dagligstuen ligger i forlengelsen av spisestuen, og ved siden av denne finner du en separat TV-stue, diskret adskilt med skyvedører for ekstra privatliv.

I etasjen finner du også et velutstyrt vaskerom med god skapplass, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt et toalett. Rommet har egen utgang, slik at man kan gå direkte inn på vaskerommet utenifra.

Den elegante trappen fører opp til en luftig hall i 2. etasje, delvis åpen mot etasjen under. Her finner du tre gode soverom, hvor hovedsoverommet har eget bad og omkleddingsrom. I tillegg er det et ekstra baderom og et lite kontor, ideelt for

hjemmearbeid eller som studierom.

Underetasjen inneholder en gang som fører til et teknisk rom/bod, en mindre bod, samt et innredet rom som nåværende eier bruker som kino-rom. Dog tilfredsstillende ikke dette rommet krav til rom for varig opphold.

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område på Ambjørnrød, med kort vei til både barnehage, Ambjørnrød barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. I tillegg er det gangavstand til Fredrikstad-marka, som byr på flotte turmuligheter, og kun 7 minutters kjøring til Fredrikstad sentrum.

Vi inviterer deg til å oppleve den unike sjarmen og komforten som Tyttebærsvingen 11 har å tilby. Dette er en bolig som er nøye gjennomtenkt for å imøtekomme behovene til en moderne familie, samtidig som den ligger i et rolig og barnevennlig nabolag. Med sitt flotte interiør, herlige uteområder og nærhet til både natur og byliv, er dette en ideell plass å skape gode minner i mange år fremover. Velkommen hjem!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Oppgraderinger de siste årene:

2024:

- Slipt gulvet i 1. etasje.
- Malt div. lister.
- Skiftet alle termostater og computer til vannbåren gulvvarme.

2023:

- Malt utvendig.

2022:

- Satt opp solskjerming mot vest, styres med fjernkontroll.
- Skiftet hvite- og brunevarer (med unntak av platetopp).
- Reparert kjøkkenventilator.
- Tapetsert og malt vegg i åpning fra kjøkken til 2. etasje.

2021:

- Satt inn dobbel EL-Billader i garasjen, utført av Storm Elektro.

2020:

- Satt opp en lettvegg, strøm og div. Laget kontor.
- Skiftet sirkulasjons pumpe. Utført av Comfort.

2018:

- Skiftet badekar, Torgersen rørlegger.

2015:

- Satt opp gjerde mot gårdsplassen.
- Skiftet gassbeholdere, utført av Fredrikstad Gass og VVS.
- Satt opp brannstige, Stigesenteret AS.

Innvendige overflater:

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og 3-stavs eikeparkett.

Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett.

Det er enkelte merker i parkettgulvet, spesielt rundt spisestuebordet ved kjøkkenet.

Hovedbad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk oppvarming. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

Bad tilknyttet soverom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Vaskerom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet medskapinnredning, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og vegghengt klosett. Balansert ventilasjon.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Lys over benkeplate. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over kokeplass.

Tekniske installasjoner:

- Elektrisk oppvarming.
- Vannbåren gulvvarme.
- Gasspeis.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Overflatene ser visuelt braSmøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det

er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. 1. ETASJE > VASKEROM Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

- Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt: Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Våtrom > 2. etasje > bad tilknyttet soverom > Overflater vegger og himling: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
- Våtrom > 2. etasje > bad tilknyttet soverom > Overflater Gulv: Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
- Våtrom > 2. etasje > bad tilknyttet soverom > Sluk, membran og tettesjikt: Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater Gulv: Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Vurdering av avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. • Det er avvik: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.
- Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Overflater vegger og himling: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
- Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Overflater Gulv: Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Forhold som har fått TGIU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform. Tilnærmet flat takkonstruksjon på utstikk over trapperommet. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Innvendig > Radon: Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.
- Våtrom > 2. etasje > bad tilknyttet soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.
- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.
- Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

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

I dobbeltgarasjen. Ellers er det plass til flere biler på eiendommen.

Forsikringsselskap

Whinterberg

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

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

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.

Energi

Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme i de fleste gulv.
- Gasspeis.
- Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 300 000

Kommunale avgifter

Kr 16 331

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter for 2024 inkludert eiendomsskatt er kr. 30.186,-
Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 13 855

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 556 216

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 913 620

Formuesverdi sekundær år

2022

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.

Årlig velavgift

Kr 800

Velforening

Eiendommen er medlem i Ambjørnrød Syd Velforening som står for drift og vedlikehold av fellesareal/lekeplass. Se vedtekter vedlagt i salgsoppgave.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 213, bruksnummer 418 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:

3107/213/418:

17.04.2009 - Dokumentnr: 268778 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune

Org.nr: 940 039 541

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Bestemmelse om gjerde

Ved salg av ubebygd eiendom skal Fredrikstad kommune samtykke

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

17.04.2009 - Dokumentnr: 268778 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune

Org.nr: 940 039 541

ved salg av ubebygd eiendom innen 2 år

Fredrikstad kommune skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomten, til andre tomter i området.

Det er kjøpers plikt og ansvar etter lov eller eget behov å bekoste gjerde mot kommunens tilstøtende grunn.

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdet til vann og kloakkledningene fra påkoblingspunktet i veien.

Kjøper og senere eier av tomten er forpliktet å være medlem i ny eller eksisterende velforening i området. Velforeningen skal blant annet drifte og vedlikeholde felles lekeplass.

Overnevnte bestemmelser er ikke uttømmende. Se vedlagt avtale i salgsoppgave for mer informasjon.

24.04.2008 - Dokumentnr: 332852 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:213 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1843641 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:213 Bnr:418

01.01.2024 - Dokumentnr: 773895 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:213 Bnr:418

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 09.04.2010. Det er ikke mottatt ferdigattest for garasje.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for eneboligen. Innholdet i disse er i relativt godt samsvar med dagens bruk. Rommet i kjeller som dagens eier har tatt i bruk som kjellerstue er i tegninger beskrevet som hobbyrom og tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Veranda er utvidet og det er laget et gjerde/levegg mot naboen som ikke fremgår på mottatte tegninger.

Det er ikke mottatt byggetegninger for garasjen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.04.2010.

Vei, vann og avløp

Boligene er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan :

555 Ambjørnrød/Gluppe, Ambjørnrød felt 114A og B med gjeldende bestemmelser.

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Godkjent/vedtatt 30.03.2006.

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Utbyggingstakt for utbygging av området skal ikke skje raskere enn den takt som angis i gjeldende boligbyggeprogram

1.2 Byggegrensene som gjøres gjeldene for området vises med byggegrense på planen. Der ikke annet fremkommer skal det være en byggegrense på 4 meter til nabotomt, men garasje inntil 50 m² kan legges 1 meter fra tiliggende boligtomt. Garasje vinkelrett mot vei må plasseres minimum 5 meter fra tomtegrense mot veg, mens garasje plassert parallelt med veg kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense ved atkomstveg.

1.3 Ubebygde deler av området skal gis en mest mulig tiltalende utforming. Det er ikke tillatt å benytte arealer til lagerplass for annet enn det som er naturlig i forhold til reguleringsformålet.

1.4 Kommunaltekniske anlegg som pumpestasjoner og lignende kan om nødvendig oppføres innenfor planområdet.

1.5 Gjerder skal oppføres minimum 1 meter fra formålsgrænse - offentlig trafikkområde.

1.6 Det skal utarbeides planer for internveier, VA og lekeplasser i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

1.7 Nødvendige fyllinger og skjæringer for vegene kan etableres inne på de øvrige reguleringsformålene. For byggeområdene kan disse arealene arronderes som en del av utomhusarealet, mens for friluftsområdene arronderes vegens sideareal på en måte

som gir god tilgjengelighet mellom vegen og turterrenget.

1.8 Atkomst til boligtomter er kun tillatt fra bolig gatene i planen og ikke til Ambjørnrødveien eller nærmere enn 50 meter fra krysset til Ambjørnrødveien.

1.9 For konsentrert boligbebyggelse og følgende frittliggende eneboligtomter:

1,2,3,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,23,24 skal det utarbeides utomhusplan.

Utomhusplanen i målestokk 1:500 skal vise bygninger, støttemurer, parkering og internveger, felles gangareal, planlagt og eksisterende terrenghøyder og avfallsbeholdere.

1.10 Parkeringsplasser skal etableres for boligtomtene i henhold til gjeldende vedtekter i

Fredrikstad kommune.

1.11 Ved arronderinger av tomtene skal bebyggelsen plasseres og utformes slik at det unngås

markerte fyllinger og skjæringer.

1.12 For boligtomter 29,30,31 og 31 under FS1 / FS3 og KS5 skal det gjøres støyberegninger eller

før utbygging. Overskrides gjeldene grenser for støynivåer, skal støyskjermingstiltak oppføres innenfor det regulerte areal.

§ 2 Byggeområde, frittliggende småhusbebyggelse

Det kan etableres inn til en sekundærleilighet integrert i boligen på maksimalt 60 m² for hver boligtomt, Etableringen av slike leiligheter skal kun skje innenfor rammen av hva boligbyggeprogrammet tillater.

Mønehøyden er fastsatt for hver enkelt tomt. Mønehøyden skal måles ut fra laveste terrenghøyde. Gesimshøyden skal være maksimalt 7,5 meter for tomter der mønehøyde er angitt til 9 m., og 4.5m. for angitt mønehøyde 7 meter.

I reguleringsbestemmelser ligger en tabell som viser hvordan enkelttomtene kan bygges ut. På reguleringsplanen er hver tomt nummerert (nummer innen sirkel) Dog er denne tomten i kartet merket som nr. 19 og fremkommer ikke i tabellen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med formål 1001 Bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt 15.06.2023.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

232 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 300 000,00))

251 640,- (Omkostninger totalt)

9 551 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 251 640

Betalingsbetingelser

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

30.08.2024







1. etasje



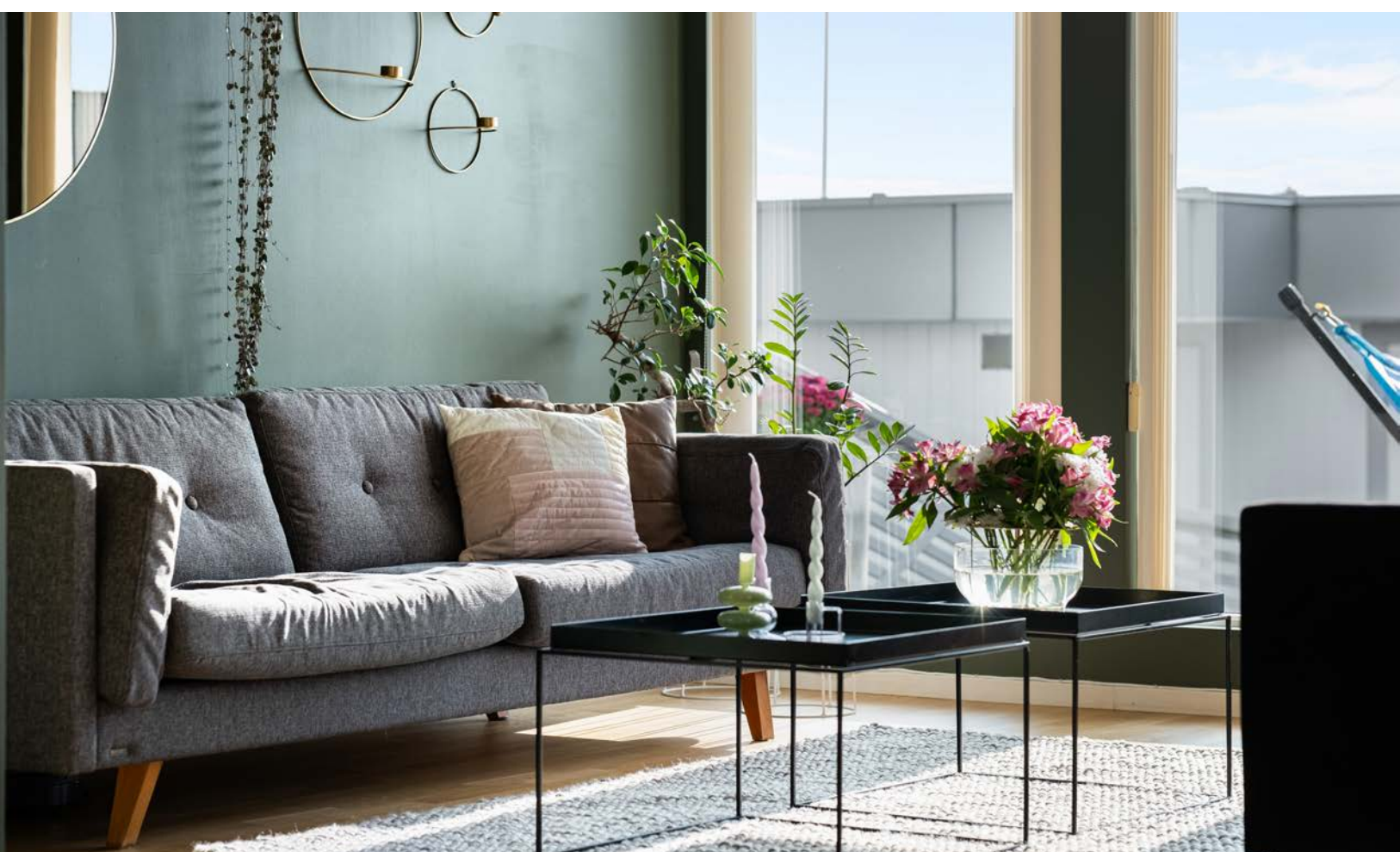












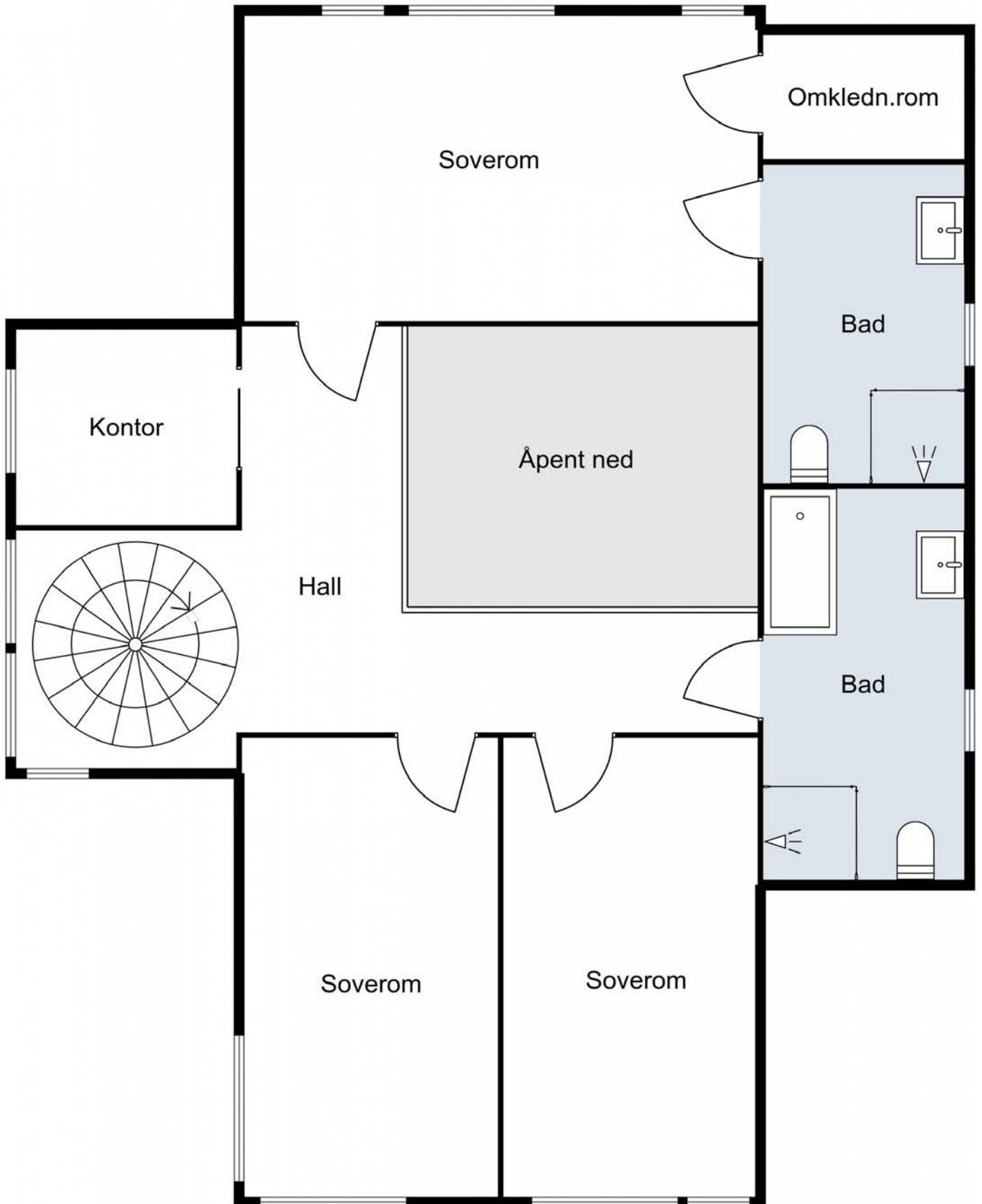






Tyttebærsvingen 11, 1615 FREDRIKSTAD

2. etasje









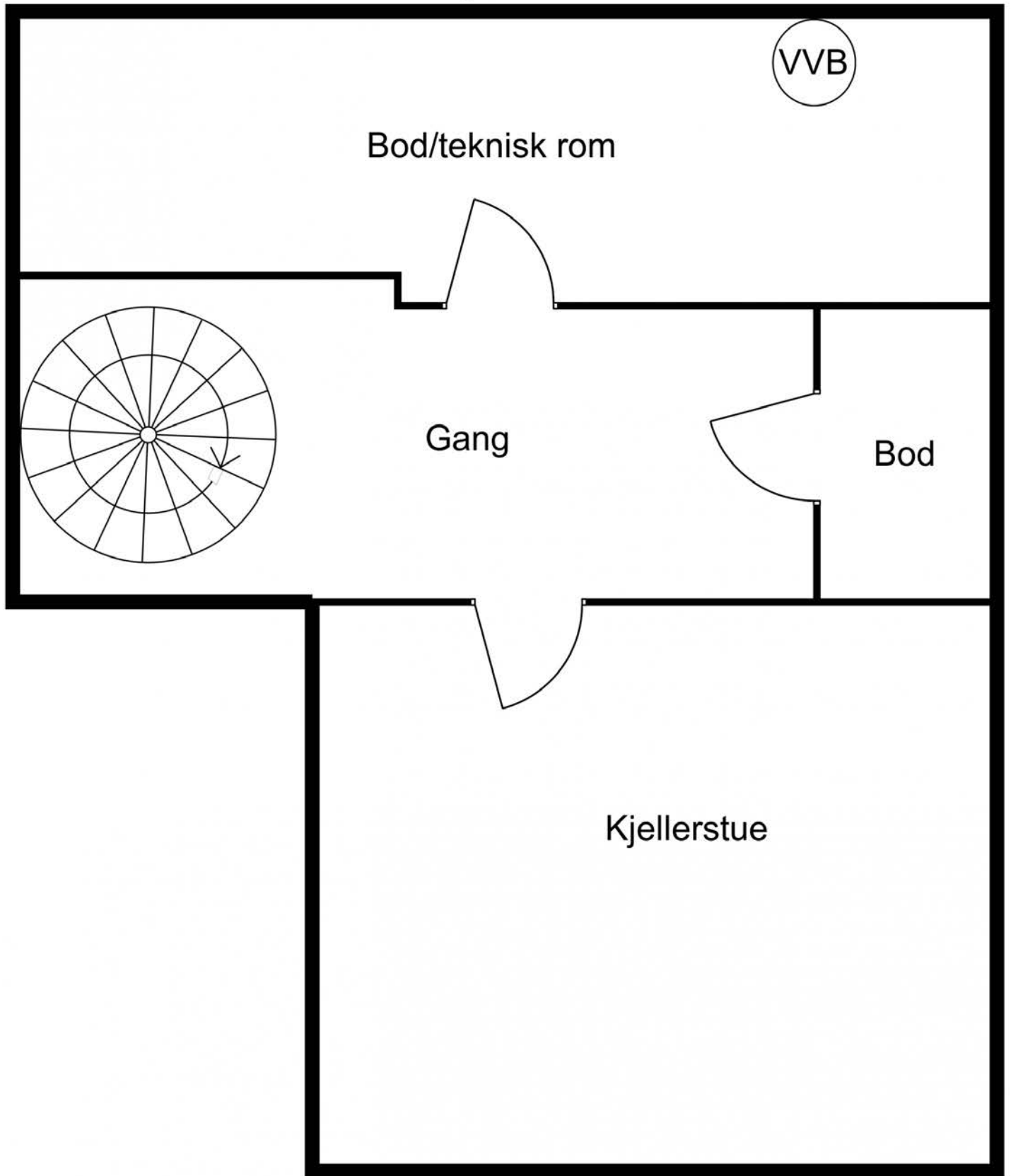








Kjeller





Kinorom i underetg. Rommet tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.



















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tyttebærsvingen 11, 1615 FREDRIKSTAD
 FREDRIKSTAD kommune
 # gnr. 213, bnr. 418

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 14.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 13350-2584

Referansenummer: RX1937

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditaakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2010. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2014.

2024:

- Slipt gulvet i 1. etasje.
- Malt div. lister.
- Skiftet alle termostater og computer til vannbåren gulvvarme.

2023:

- Malt utvendig.

2022:

- Satt opp solskjerming mot vest, styres med fjernkontroll.
- Skiftet hvite- og brunevarer (med unntak av platetopp).
- Reparerer kjøkkenventilator.
- Tapetsert og malt vegg i åpning fra kjøkken til 2. etasje.

2021:

- Satt inn dobbel EL-Billader i garasjen, utført av Storm Elektro.

2020:

- Satt opp en lettvegg, strøm og div. Laget kontor.
- Skiftet sirkulasjonspumpe. Utført av Comfort.

2018:

- Skiftet badekar, Torgersen rørlegger.

2015:

- Satt opp gjerde mot gårdsplassen.
- Skiftet gassbeholdere, utført av Fredrikstad Gass og VVS.
- Satt opp brannstige, Stigesenteret AS.

Informasjon gitt av eier på befaringdagen.

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 56 m². Terrassen antas fundamentert med søylepunkter til grunn. Bjelkelag i gulv. Terrassebord av impregnerte materialer. Rekkverk og levegg i malt trevirke.

Enebolig bygget i 2010. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong/lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

[Gå til side](#)

INNENDIG

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i hall til:

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til:

Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gangen til:

- Det er enkelte merker i parkettgulvet, spesielt rundt spisestuebordet ved kjøkkenet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk oppvarming. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

Bad tilknyttet soverom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Vaskerom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet medskapinnredning, laminat benkeplate med nedfelt vaskeum og vegghengt klosett. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskeum. Lys over benkeplate. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk oppvarming. Vannbåren gulvvarme. Gasspeis.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

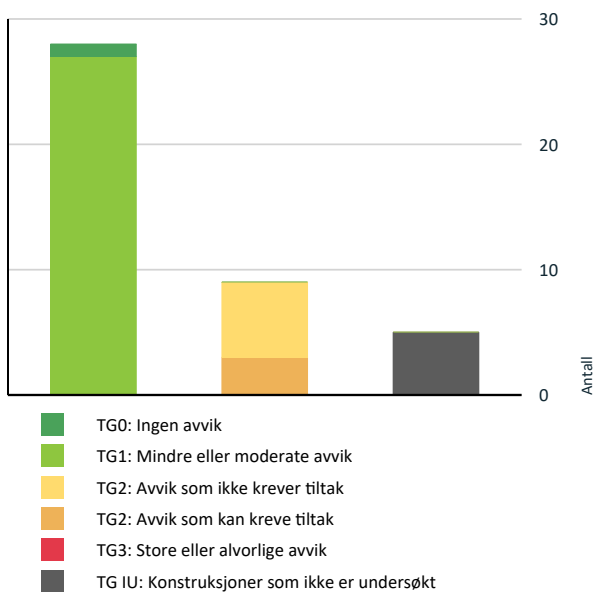
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avviket gjelder kjellerstuen. Eier har bygget et kontor i 2. etasje.

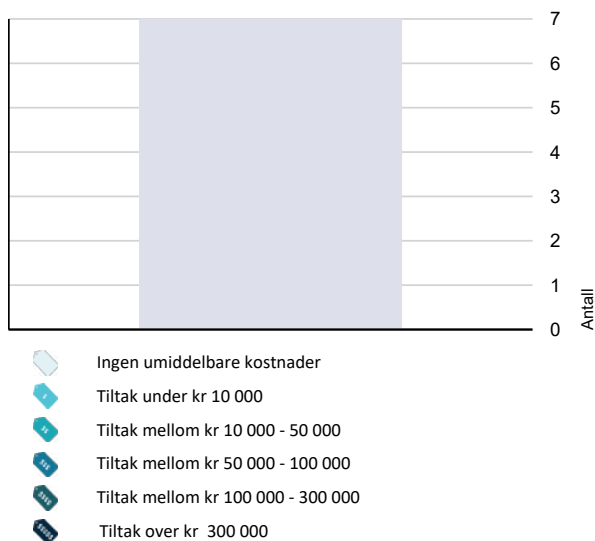
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad tilknyttet soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Våtrom > 2. etasje > bad tilknyttet soverom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad tilknyttet soverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad tilknyttet soverom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

- Taket er kun vurdert utfra alder da det ikke var mulig å besiktige taket forsvarlig.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform. Tilnærmet flat takkonstruksjon på utstikk over trapperommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass, fra byggeår.

! TG 1 Dører

Entrédør med 2-lags energiglass. Balkongdør med 2-lags energiglass. Tett ytterdør fra vaskerommet.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 56 m². Terrassen antas fundamentert med søylepunkter til grunn. Bjelkelag i gulv. Terrassebord av impregnerte materialer. Rekkverk og levegg i malt trevirke.

Andre utvendige forhold

Enebolig bygget i 2010. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong/lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i hall til:

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til:

Kjeller: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gangen til:

- Det er enkelte merker i parkettgulvet, spesielt rundt spisestuebordet ved kjøkkenet.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

! TG 1 Pipe og ildsted

Ingen pipe, kun eksosavkast. Gasspeis i stue/kjøkken.

- Gasspeis plassert i stue, montert i 2012. Gasskap er plassert utvendig på øst fasaden. Det er ikke montert gassvarsler innvendig i boligen.

! TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett.

TO 1 Innvendige trapper

Malt spindeltrapp (sirkulær). Malte åpne trinn. Rekkverk med spiler av stål, håndløper av tre.

TO 1 Innvendige dører

Innerdør med omramming/speil. Innerdør med glassfelt fra entré til kjøkken.

TO 1 Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Vannbåren gulvvarme. Gasspeis.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører.

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører.

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet medskapinnredning, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og vegghengt klosett. Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anses ikke være nødvendig med utbedringstiltak for å lukke dette avviket. Det anbefales at det gjøres en kontroll av fuger minimum en gang i året for å være sikker på at det ikke dannes noe riss i fuger e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med skapinnredning, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og vegghengt klosett.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringdagen.

2. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk oppvarming. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsjonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsjonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > HOVEDBAD

Tilstandsrapport

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



2. ETASJE > HOVEDBAD

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghegt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

2. ETASJE > HOVEDBAD

1. TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > HOVEDBAD

1. TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Lys over benkeplate. Integrert induksjonstopp, stekeovn m/damp, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1. TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

1. TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

1. TG 1 Varmtvannstank

VVB på 300 liter og stoppekran plassert på teknisk rom.

1. TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle gulv iflg eier. VVB brukes som varmekilde.

1. TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Ja Boligen har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

- Grunnmuren er begrenset besiktiget da den ligger under grunn på utsiden og det er utforede vegger på innsiden. Vurderingen baserer seg på at det ikke er tegn til setninger på innvendige overflater. Det er ikke gjort destruktive tiltak for å kontrollere grunnmuren da dette er utenfor mandatet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2010

Standard**Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Garasje bygget i 2010. Bygningen antas fundamentert med kanforsterket isolert såle på komprimerte masser. Såleblokk av lettklinker. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, flat takform, tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget). Tett ytterdør til boden.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	71			71	
1. etasje	79			79	56
Kjeller	44			44	
SUM	194				56
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Hall m/trapp , kontor , 3 soverom , bad tilknyttet soverom, hovedbad		
1. etasje	Entré, vaskerom, kjøkken, spisestue/stue, og TV-stue		
Kjeller	Gang, 2 boder, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avviket gjelder kjellerstuen. Eier har bygget et kontor i 2. etasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Kjellerstuen mangler vinduer og rømningsvei.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje , bod		

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	12
Garasje	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2024	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Amir Pedersen-Paydar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	213	418		0	894.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyttebærsvingen 11, 1615 Fredrikstad

Hjemmelshaver

Amir Pedersen-Paydar og Kristin Pedersen-Paydar

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX1937>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240094	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Pedersen-Paydar	Amir Pedersen-Paydar
Gateadresse	
Tyttebærsvingen 11	
Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1615
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Whinterberg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111240094

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Stuebordet er meget tungt og under bordbeinene er det bruksmerker. Samme bordet og samme merkene var der når vi kjøpte også.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Paydar	6778b2ca82e0279a258a92 611698c585b8e58c7f	15.08.2024 09:03:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amir Paydar	44b39ff2e6a8093987017b4 b1a8f267a1eef4258	12.08.2024 11:29:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240094

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



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 213 / 418 / 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 eiendoms grensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uttorning	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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-213/418/0

Bruksnavn		Beregnet areal	894.4
Etablert dato	01.04.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KRISTIN PEDERSEN-PAYDAR		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
AMIR PEDERSEN-PAYDAR		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	25.03.2008	01.04.2008	112/08	
DL - Kart- og delingsforretning	25.03.2008	01.04.2008	111/08	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		894.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300071369	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest
300125659	0	181 - Garasjehus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 300071369: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	137.4
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	137.4
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.07.2009	11.08.2009
IG - Igangsettingstillatelse	08.07.2009	11.08.2009
FA - Ferdigattest	09.04.2010	22.04.2010

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	137.4	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	76.1	0.0	76.1	0.0
H02	0	61.3	0.0	61.3	0.0

Bygning 300125659: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	46.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	46.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	03.03.2010	17.03.2010
IG - Igangsettingstillatelse	03.03.2010	17.03.2010
TB - Tatt i bruk	03.03.2010	19.03.2018

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	46.0	46.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tyttebærsvingen	11		1615 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tyttebærsvingen 11, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/418/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-17



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



ad/kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tyttebærsvingen 11, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/418/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-17



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.



213ad.kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinnetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6568383.70758	609334.308383	Ikke spesifisert	35.39	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6568381.29518	609299.020708	Ikke spesifisert	28.05	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	128.066
3	6568409.27979	609298.97352	Ikke spesifisert	37.5	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6568404.27183	609336.105119	Ikke spesifisert	20.65	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grunnkart



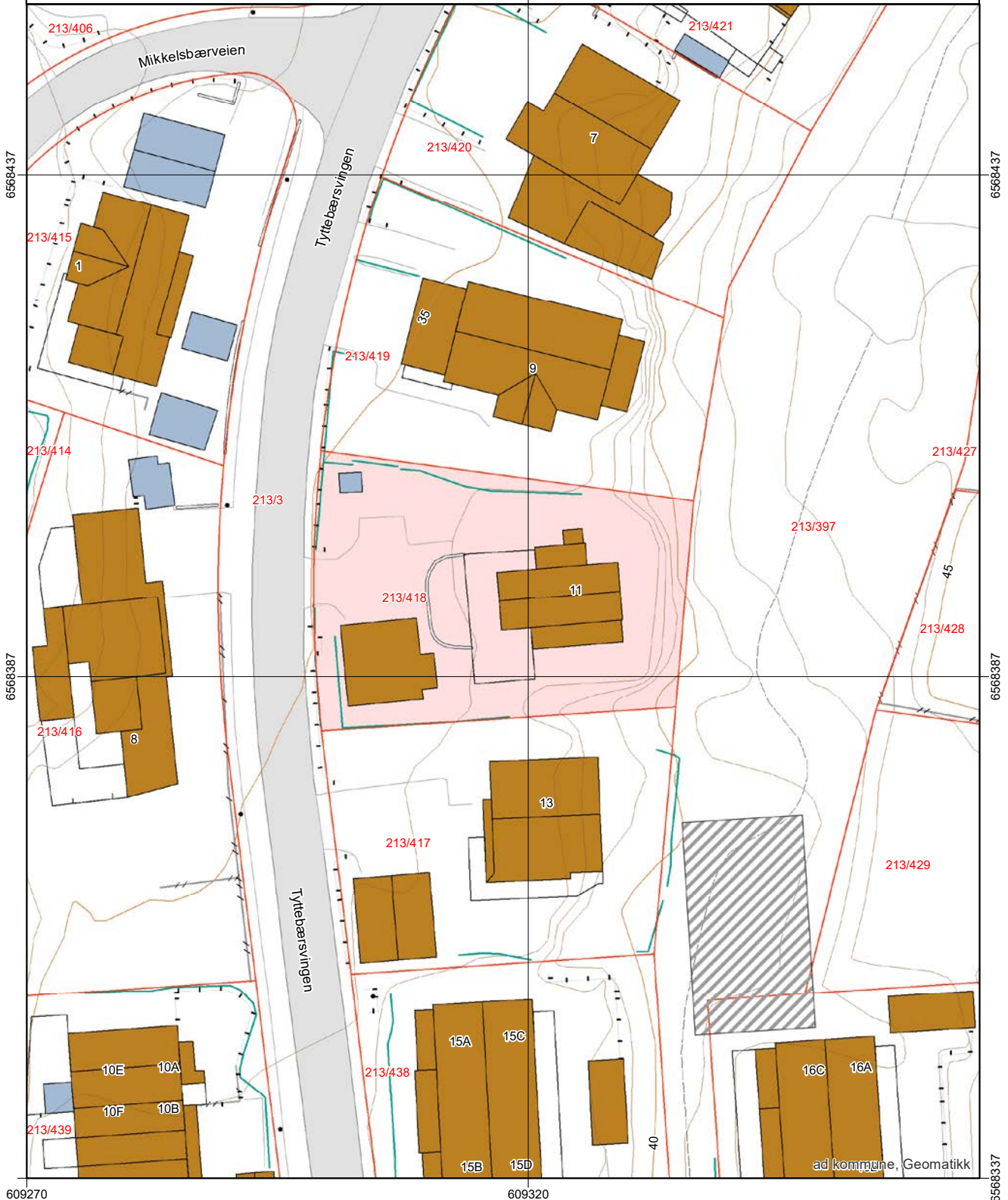
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tyttebærsvingen 11, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/418/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-06-17



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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart med ortofoto



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tyttebærsvingen 11, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/418/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-17



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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommune

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 213/418/0/0

Eierrepresentant: Pedersen-paydar Amir

Regningsmottaker: Pedersen-paydar Amir

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	213	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	418	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	894,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Tyttebærsvingen 11 1615 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Ambjørnrød - Krabberød Syd	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300071369	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		137,4

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
PEDERSEN-PAYDAR AMIR	TYTTEBÆRSVINGEN 11	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
PEDERSEN-PAYDAR KRISTIN	TYTTEBÆRSVINGEN 11	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 208,00	01.07.2024	1/1	0	kr 1 510,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 932,00	01.07.2024	1/1	0	kr 2 415,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 066,00	01.07.2024	1/1	0	kr 5 083,00
60 ESkatt Bolig	4 329 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2024	1/1	0	kr 13 855,00
350 AKONTO AVLØP	138,00 M3	kr 28,23	01.07.2024	1/1	0	kr 4 870,00
250 AKONTO VANN	138,00 M3	kr 14,22	01.07.2024	1/1	0	kr 2 453,00
						kr 30 186,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
17067385	100		100 Årsavlesning - Ekstern kilde	7.10.2023	2023	137	865



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. juni 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 213 Bruksnr.: 418 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Tyttebærsvingen 11, 1615 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 kartemaer 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, 19.06.2024

Til informasjon!

Eiendom: 213/418 Tyttebærsvingen 11

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

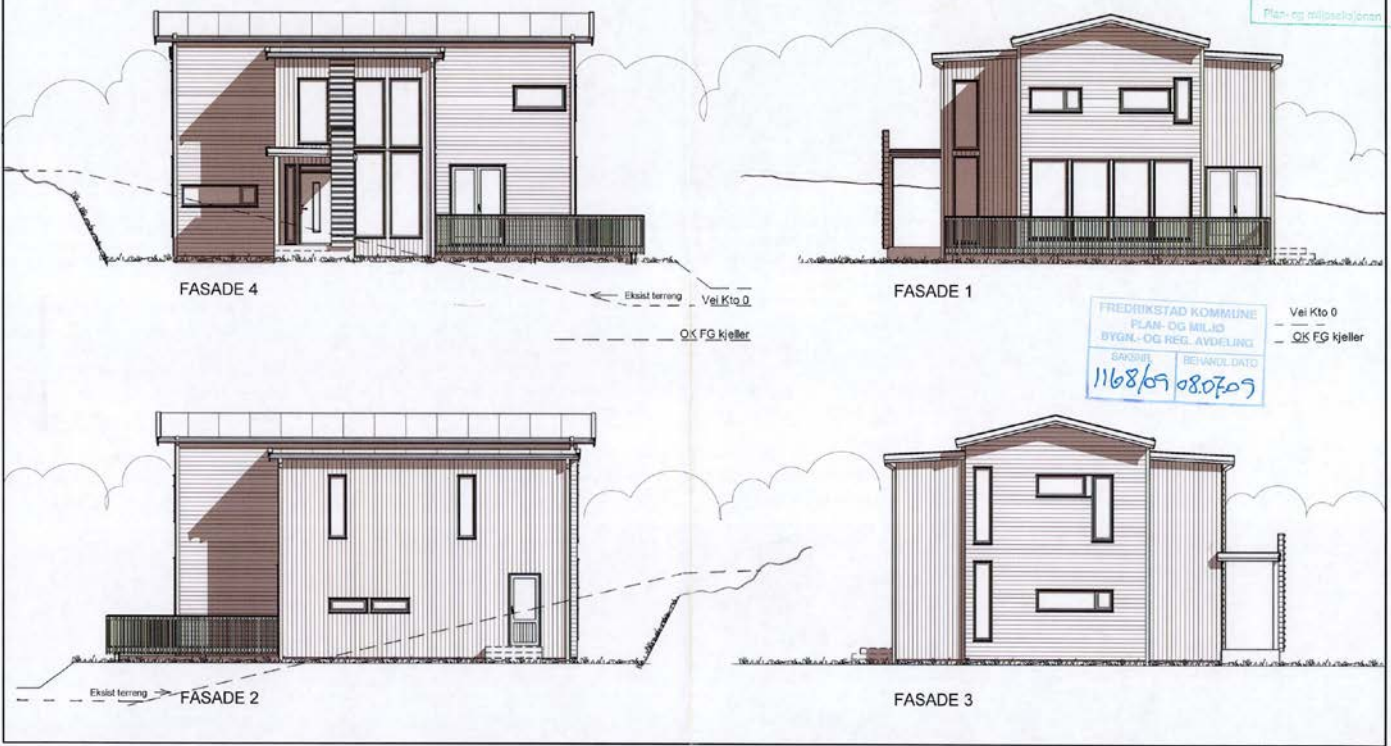
FBV- avd. Boligtilsyn

Fredrikstad Brann- og redning	Besøksadresse:	Tlf: 69 95 97 75
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

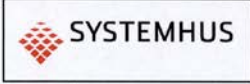
E-1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker til

MOTTATT
12. JULI 2009
Plan- og miljøseksjonen



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSBEH. BEHANDL. DATO
1168/09 08.07.09
Vei Kto 0
OK FG kjeller



Medlem av
Unikus
Fosbø 4104,
Templeveien 10
8016 Busk, tlf. 755 65 130
E-mail: post@unikus.no

MEDELEM
Byggmester Jørgen Svensen as
TILTAKSNAVER: G.ARB. nr.
BYGGPÅSS: KOMMUNE: Fredrikstad

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
A	29.05.09	Div i HM mail 27.05.09	L&B

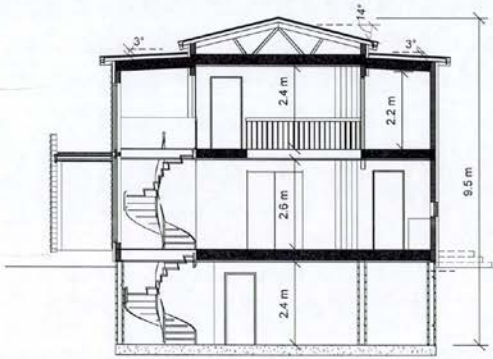
TEKNI. FASE/DEL
FASADER
PROSJEKT
Karakter 4s omt

MALESTOKK
1 : 100
PROSJEKT NR.
09214
ARHITEKT: Siv.ark Jo Aastorp
DATE: 20.05.09
TEGN: Laj/Bjornbakk
REV: A
TEGN NR.
09.03+

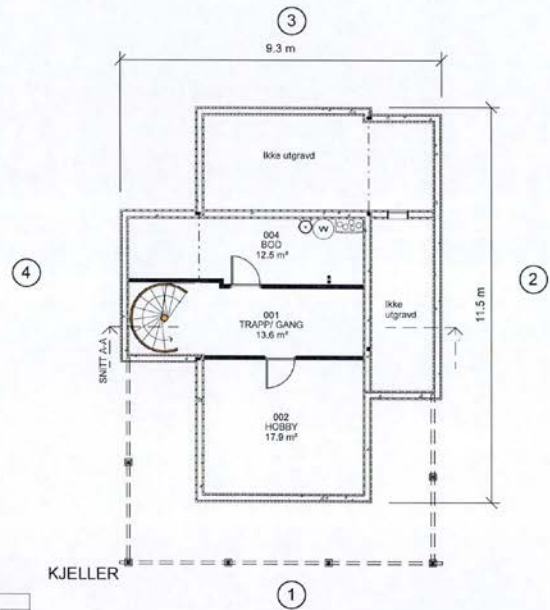
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

E-2

MOTTATT
12. JUNI 2009
Plan- og miljøkontroll

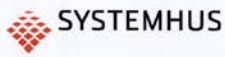


SNITT A-A



Areal BRA	
Beskrivelse	Areal
1. ETG	78.3 m ²
2. ETG	69.2 m ²
KJELLER	45.4 m ²
	192.9 m ²
Areal BYA	
	92 m ²

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG. AVDELING
SØSNØL BEHJELP DATO
11/6/09 08.47.09



Utveier av
Unikus
Fosdalen 4104
Tromsøregionen 15
8300 Bævre, tel: 75 96 51 30
E-mail: post@unikus.no

MEGLEN
Byggmester Jørgen Svensen as
TILTAUSHAVER: G.A.R.B. nr:
BYGGEPLASS: HUSNUMER:
Fredrikstad

REV	DATE	REVISJON	SIGN
A	29.05.09	Div 1 NM mål 27.05.09	LajB

TEGN INNHOLD:
PLAN, SNITT
PROSJEKT:
Karakter 4s omt
ARKTEKT:
Siv.ark Jo Aastorp

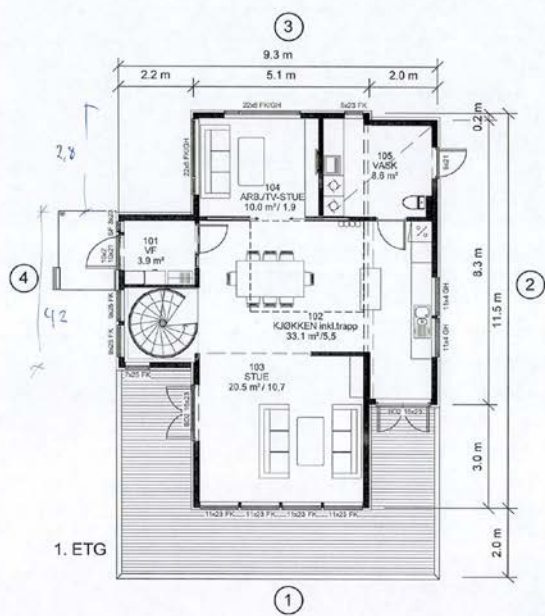
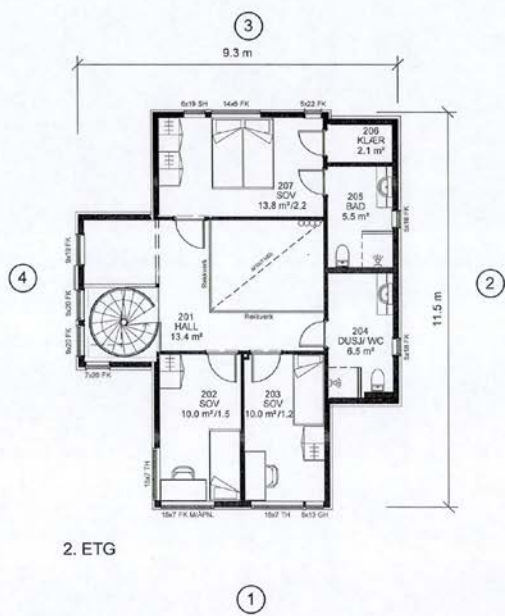
MÅLSTOKK:
1 : 100
PROSJEKT NR:
09214
TEGN NR:
09.02+

DATO: 27.04.07
TEGN: LajB
REV: A

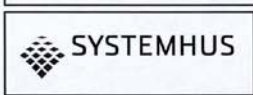
E-3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

MOTTATT
12. JUN 2009
Plan- og miljøseksjonen



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG. AVDELING
SAGSNR. 116869
BEHANDLINGS-
DATO 08.07.09



Utarbeidet av
Unikus
Fredrikstad kommune
Tammestrasse 10
8160 Borge, St. 788 08 120
E-mail: post@unikus.no

MEGLEM
Byggmester Jørgen Svønsen as
TILTAKSNAVER
BYGGERPÅS
KOMMUNE
Fredrikstad

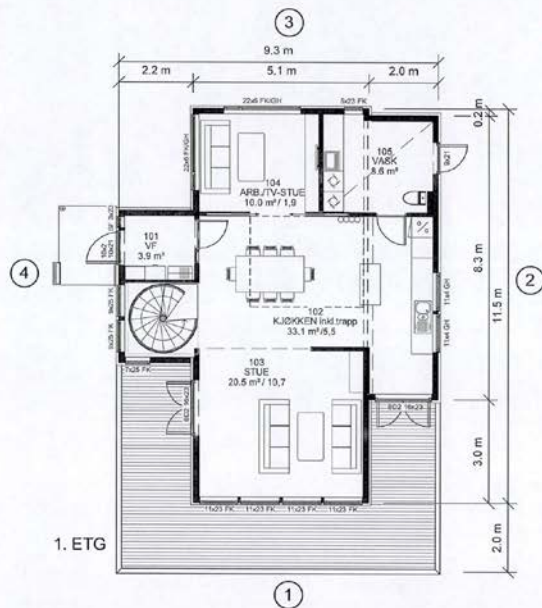
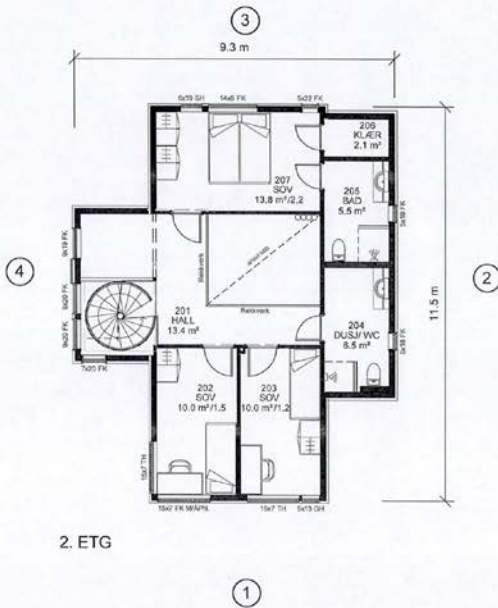
REV.	DATE	REVISJON	DRUKT
A	26.05.09	Div i hht mål 27.05.09	LajB

TEGNA INNHOLD
PLANER
PROSJEKT:
Karakter 4s omt
ARKITEKT: Siv.ark Jo Aastorp
DATO: 20.05.09
TEGNER: LajB/jorbakk
REVISOR: A
MALESTORRE: 1 : 100
PROSJEKT NR: 09214
TEGNER NR: 09.01+

F-10

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

MOTTATT
12. JUNI 2009
Plan- og miljøkontrollen



Utvalgt av:
Unikus
Fremova v/OLA
Terminaleide 15
8019 Sande, tel: 755 05 100
E-mail: post@unikus.no

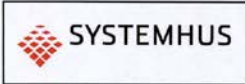
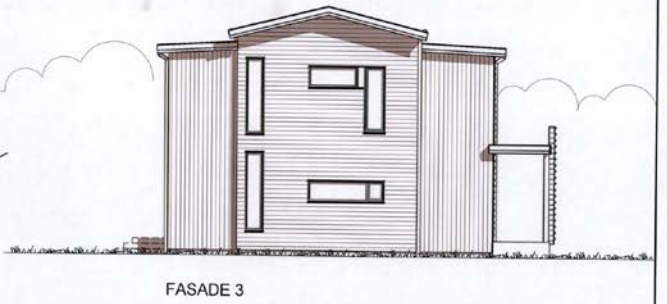
PROSJEKT
Byggmester Jørgen Svendsen as
TILSARSPÅRVER: [] m/til m/
BYGGEPLASS: [] KOMMUNE: Fredrikstad

REV	DATO	REVISJON	SIGN
A	29.05.09	Div i hht mail 27.05.09	LMB

TEGN RINHOVD
PLANER
PROSJEKT: **Karakter 4s omt**
MALENTYKK: 1 : 100
PROSJEKT NR: 09214
ARKITEKT: Siv.ark Jo Aastorp DATO: 20.05.09 TEGN: LajBjornbakki REV: A REGNER: 09.01+

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

MOTTATT
12. JUNI 2009
Plan- og miljøetaten



Utbedret av
Unikus
Planleggning
8220 Sula, tlf. 735 86 00
E-mail: post@unikus.no

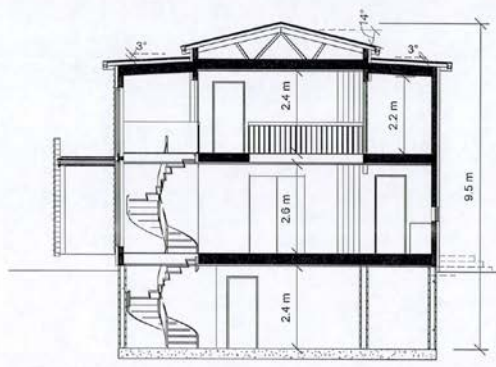
MEGLER
Byggmester Jørgen Svensen as
TILTAKSHAVER: G.nr.100
BYGGEPÅLSE: KONGVINGE
Fredrikstad

REV.	DATE	REVISJON	BYGGER
A	29.05.09	Div i NH mail 27.05.09	LAB

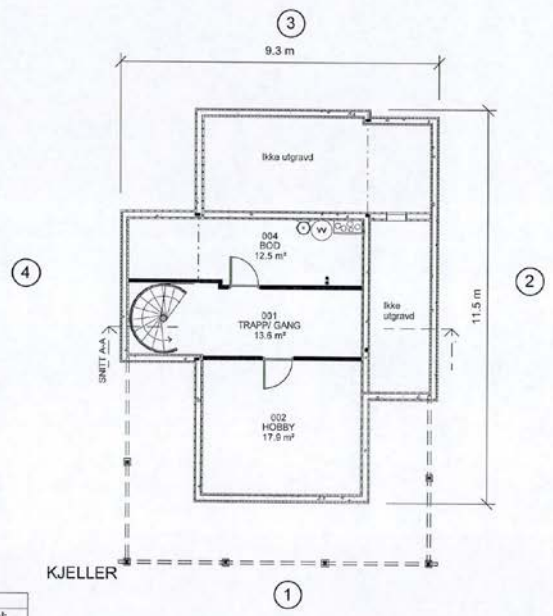
TEGN. BESKRIB.	MÅLSTOKK
FASADER	1:100
PROSJEKT	09214
Karakter 4s omt	
ARKITEKT: Siv.ark Jo Aastorp	DATE: 20.05.09
TEGN: La/Bjornbakk	REV: A
	TEGN.NR: 09.03+

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettelighedsaver ikke medfører l.

7-19
 MOTTATT
 12. JUNI 2008
 Plan- og snittarkiv

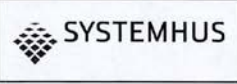


SNITT A-A



KJELLER

Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
1. ETG	78,3 m ²
2. ETG	69,2 m ²
KJELLER	45,4 m ²
	192,9 m ²
Areal BYA	
	92 m ²



Utarbeidet av:
Unikus
 Postboks 4104
 Teminalvågen 13
 8999 Borge, 47 75 00 00
 E-mail: post@unikus.no

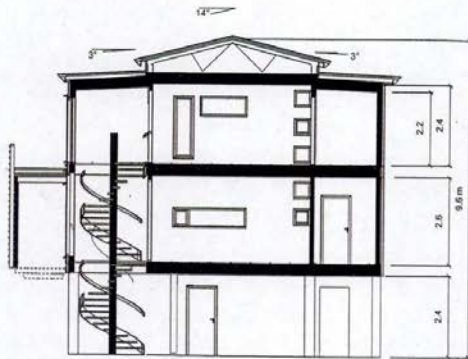
PROSJEKT
 Byggmester Jørgen Svensen as
 TILTALESVARE: S. rørbom
 BYGGEFASE: KJELLER
 KOMMUNE: Fredrikstad

REV	DATE	REVISJON	SGN
A	29.05.09	Div i hht mail 27.05.09	LajB

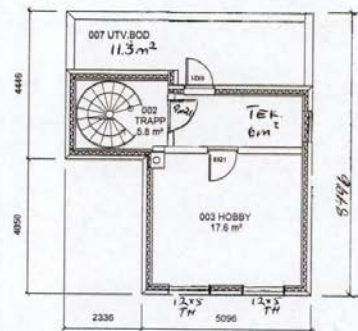
TEGN INNHOLD
 PLAN, SNITT
 PROSJEKT
Karakter 4s omt
 ANSETTET: Siv.ark Jo Aastorp
 DATE: 27.04.07
 TEGN: LajB
 REV: A

MALESTOKK: 1:100
 PROSJEKT NR: 09214
 TEGN NR: 09.02+

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

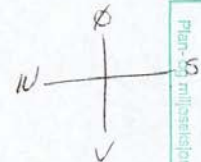


SNITT

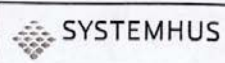


KJELLER

BRA
 KJELLER (u/ carport): 50.3 m²
 1. ETG: 78.3 m²
 2. ETG: 69.4 m²
 TOT: 198.0 m²



MOTTATT
 20 MAR 2003
 Plan- og miljøseksjonen



PROSJEKT	REV.	DATE	REVISJON	BRUK

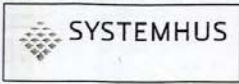
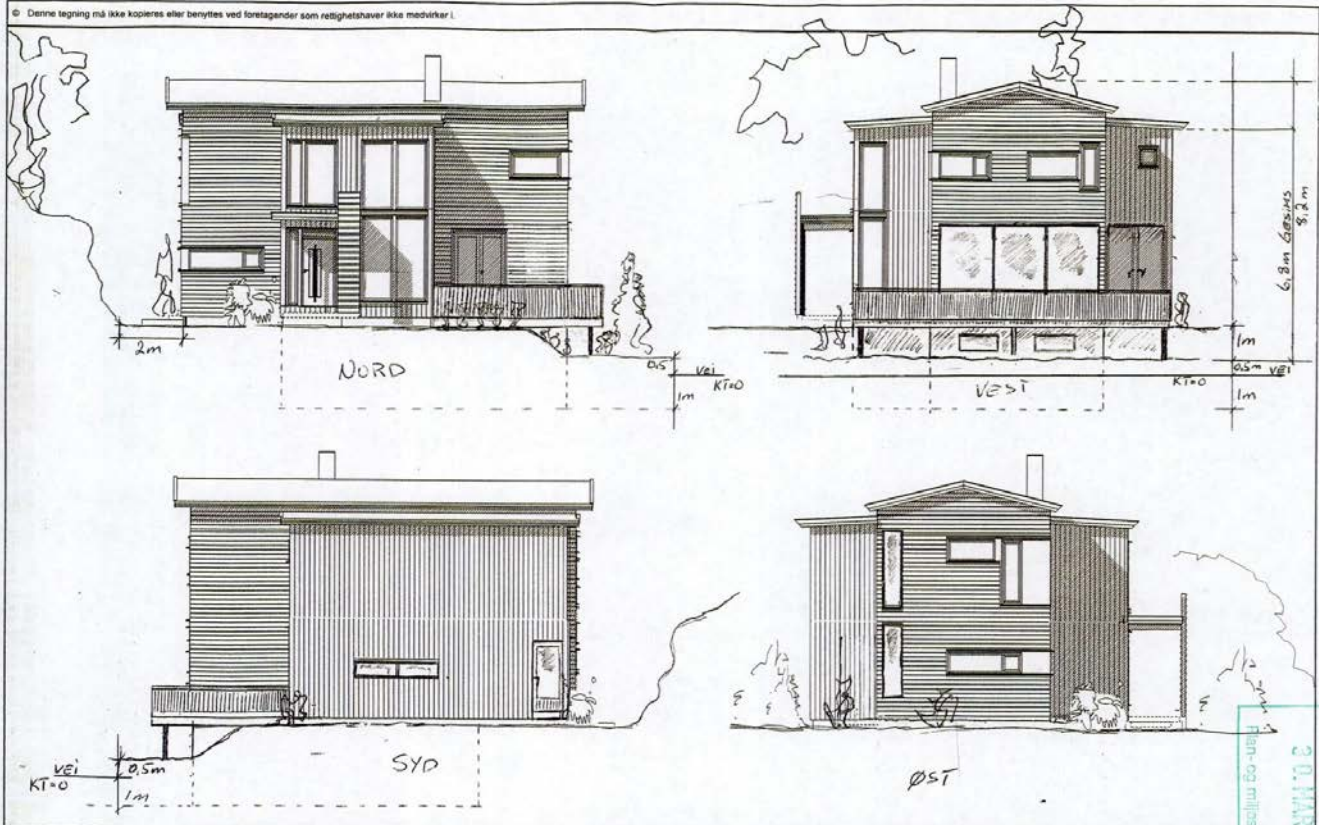
BYGGER	BYGGER

UTARBEIDET AV:
Unikus as
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bode

PROSJEKT	DATE	BRUK	REV. NR.
PLAN, SNITT	12.01.04	Lai, Bjernbakk	09.02+
KARAKTER 4s			

SKALA	PROSJEKT NR.	REV. NR.
1:100	03115	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



PROJEKT	PROJEKTLEDER

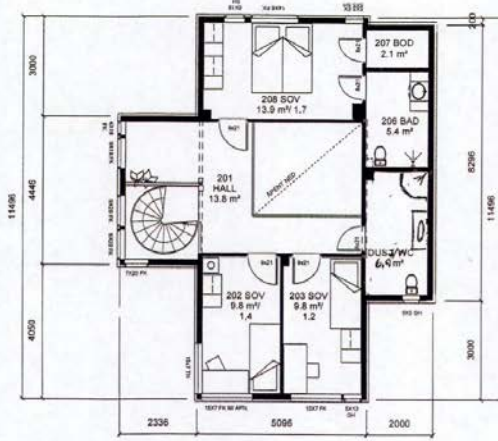
REV.	DATE	REVISJON	AV

UTARBETET AV:
 Unikus as
 Postboks 4104, Jensvoll
 8089 Bode

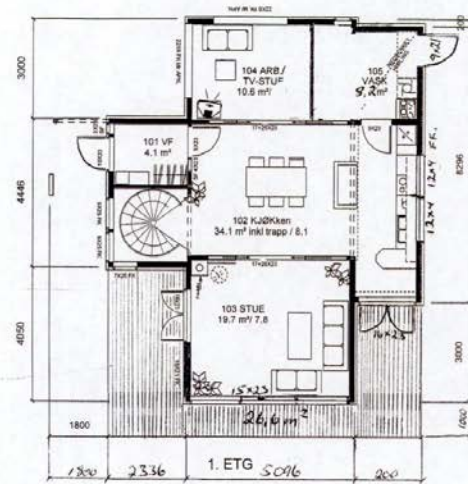
PROJEKT	PROJEKTLEDER	DATE	DRUK
FASADER	KARAKTER 4s	12.01.04	Laj, Bjernbakk

30. MAR 2004
 MOTTATT

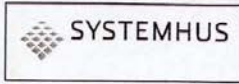
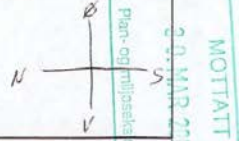
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



2. ETG



1. ETG



PROJEKT	PROJEKTLEDER	PROJEKTNUMMER

NO	DATO	REVISJON	UTGÅR

UTARBETJED AV:	Urvik as
POSTBOKS:	4104, Jernsvoll
BOKS:	8089 Bode

PROJEKT:	PLANER	11.100
PROJEKT:	KARAKTER 4s	03114
ANSV.:	Siv.ark Jo Aastorp	12.01.04
UTGITT:	Laj, Bjørnbakk	09.01+

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som retsgrænshæver ikke medvirker i.



	<table border="1"> <tr> <th>PROJEKT</th> <th>DATE</th> <th>REVISJON</th> <th>BRUK</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		PROJEKT	DATE	REVISJON	BRUK					<table border="1"> <tr> <th>UTARBEIDET AV</th> <th>PROJEKTLEDER</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	UTARBEIDET AV	PROJEKTLEDER			<table border="1"> <tr> <th>PROJEKT</th> <th>DATE</th> <th>BRUK</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	PROJEKT	DATE	BRUK				<table border="1"> <tr> <td> FASADER KARAKTER 4s </td> <td> 1:100 03115 </td> </tr> <tr> <td> Siv.ark Jo Aastorp </td> <td> 12.01.04 </td> </tr> </table>	FASADER KARAKTER 4s	1:100 03115	Siv.ark Jo Aastorp	12.01.04
	PROJEKT	DATE	REVISJON	BRUK																							
UTARBEIDET AV	PROJEKTLEDER																										
PROJEKT	DATE	BRUK																									
FASADER KARAKTER 4s	1:100 03115																										
Siv.ark Jo Aastorp	12.01.04																										
Utarbeidet av: Linikus as Postboks 4104, Jensvoll 8089 Bode	Siv.ark Jo Aastorp	12.01.04	Lej, Bjørnbakk	09.03+																							



Byggmester Jørgen Svensen AS

Stabburveien 7-9
1617 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2009/6313-5-43475/2010-ODAB

Klassering

213/418

Dato

09.04.2010

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaknr.
478/10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 17.03.2010 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Tyttebærsvingen 11

Gnr. 213

Bnr. 418

Arbeidets art: enebolig.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesaksjef

Odd André Boholm
saksbehandler

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 51 Bankkonto:

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	213 418					
	Adresse			Postnr	Poststed	
	TYTTEBÆRSVINGEN 11			1615	Fredrikstad	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
REGULERING OG TEKNISK DRIFT
BYGN. OG REG. AVDELING

SAKSNR. 478/10 BEHANDL.DATO 09.04.10

FREDRIKSTAD KOMMUNE 4
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR. 2009/6313 LOPENR 350 66/10
KASS.ÅR KOPI
SAKSBEH. (SEMA) 17 MARS 2010
ARKIV DATO/SIGN
OD13
ARKIVDEL
KAR-GBN-1
213/418 L2

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input checked="" type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen	<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Byggmester Jørgen Svensen AS

Dato 070310 Underskrift *Jørgen Svensen*

Gjentas med blokkbokstaver
JØRGEN SVENSEN

SYSTEMHUS
Byggmester
Jørgen Svensen A/S
Stabburveien 7-9, 1617 Fredrikstad
Tlf.: 910 00802 Fax: 69 31 65 85
Org.nr.: NO 888 499 482 MVA

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 213	Bnr: 418	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Tyttebærsvingen 11 ▼		
Areal:	894.4	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 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 550 - Hensyn landskap, H550 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 555 Ambjørnrød/Gluppe, Ambjørnrød felt 114A og B	Formål: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Godkjent/vedtatt: mars 30, 2006
Reguleringsbestemmelser: Regbest555_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 byggsloven)	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
Fastsattelse 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	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat FK8
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/rettsnett Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-4)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

		Båndlegging for regulering etter plan- og byggsloven
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektortrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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



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		Klimaveronsone
	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 ALMENNYTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg (landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtgrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåhavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		Hotell med tilhørende anlegg		Annet trafikkområde (på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Beverting		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Garasjeanlegg		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		Bensinstasjon		Skilype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Annet byggeområde		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		LANDBRUKSOMRÅDER		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdplass
	Stoyskjerm		Område for jord- og skogbruk		Lairplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jordbruk(*)		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelser		Område reindrift		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrens		Område for gartneri		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		Område for parsellhager		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Annet landbruksområde		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Kjøreveg		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrenser		Gate med fortau		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Annen veggrunn		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Gang-/sykkelvei		Privat parkering(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Sykkelvei		Park(*)		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Gangvei		Parkbette i industristrek		Forretning/Offentlig
	Kommunegrenser		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Campingplass		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser		Fortau(*)		Friluftsområde (på land)		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Gatetun		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Torg		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde		Forts..		Golfbane		Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)
	Fornøyelsesområde				Grav- og urnelund		Annet kombinert formål
	Rekkefølgeområde				Privat småbåtanlegg (land)		Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Reguleringsplan - formal				Privat småbåtanlegg (sjø)		Reguleringsplaner
	BYGGEOMRÅDER				Område for anlegg i grunnen		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Konsentrert småhusbebyggelse				Anlegg for telekommunikasjon		
	Blokkbebyggelse				evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Garasjer i boligområder				Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass		
	Område for forretning						
	Område for kontor						
	Forts..						

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tyttebærsvingen 11, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/418/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-17



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tyttebærsvingen 11, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/418/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-06-17



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, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tyttebærsvingen 11, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/418/0/0

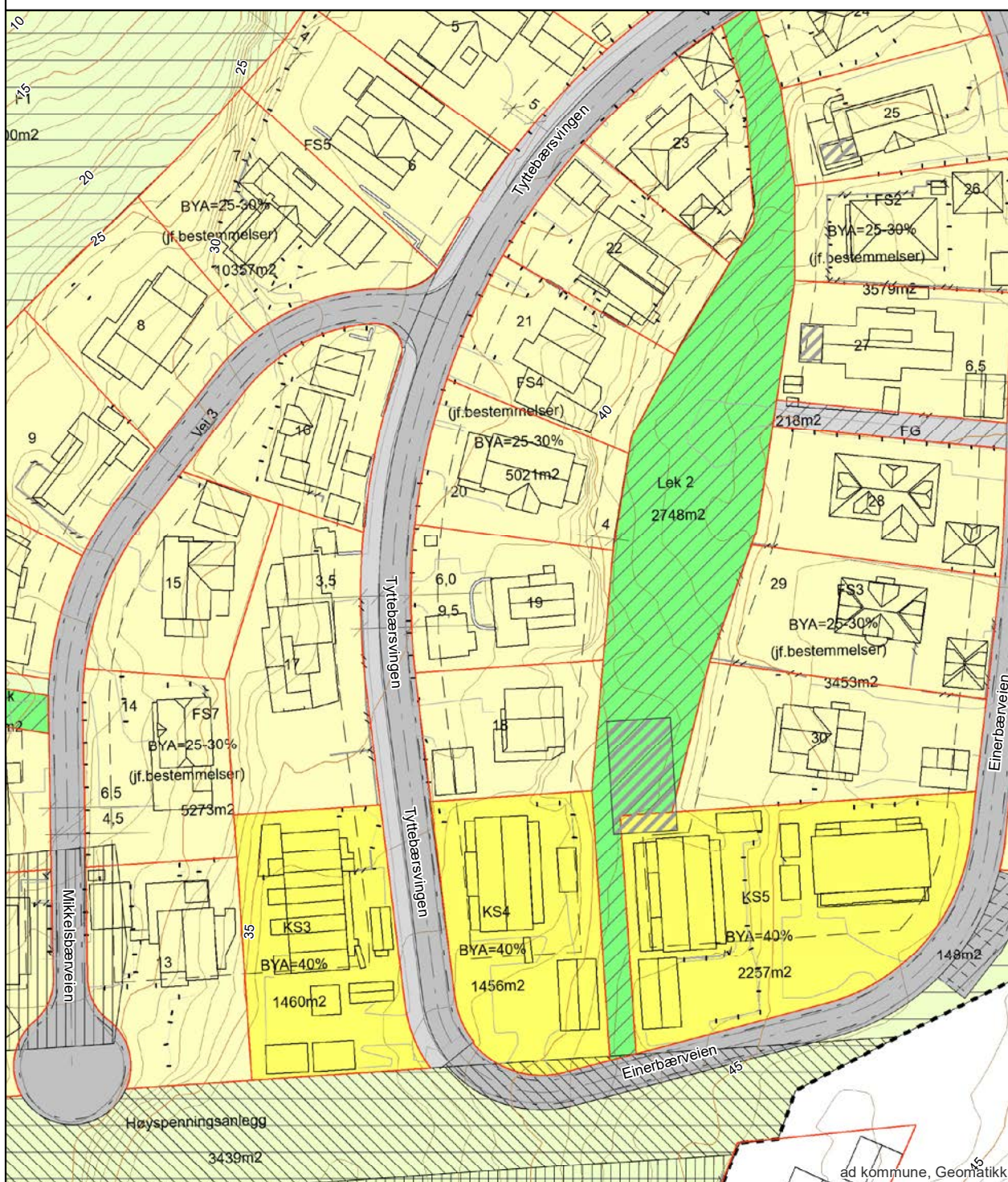
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-06-17



Planident: 555
Ikrafttredelsesdato: 30.3.2006
Plannavn: Ambjørnrød/Gluppe, Ambjørnrød felt 114A og B

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

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



**REGULERINGSPLAN FOR
AMBJØRNRØD FELT 114 A**

REGULERINGSBESTEMMELSER

COWI AS

Dato: 1.2.2007
O.nr. 11 53 99

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Ambjørnrød felt 114 A, Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert: 10.02.2006

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 1.2.2007

Dato for kommunestyrets godkjenning: 30.03.2006

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på kartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til:

- Byggeområde, frittliggende småhusbebyggelse
- Byggeområde, konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig trafikkområde, – kjøreveg
- Offentlig trafikkområde, - fortau
- Offentlig trafikkområde, - bussholdeplass
- Fareområder, høyspenningsanlegg
- Fareområder, nettstasjon
- Spesialområde, friluftsområde
- Spesialområde, frisiktsone ved veg
- Spesialområde område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg.
- Spesialområde for automatisk fredete kulturminner (steinalderboplasser) som bevares.
- Spesialområde for automatisk fredete kulturminner som berøres.
- Automatisk fredete kulturminner som berøres (NB ikke eget reguleringsformål)
- Fellesområde, lekeplasser og stier / grønt korridorer
- Fellesområde, felles avkjørsel
- Fellesområde, felles gangareal
- Fellesområde, felles parkeringsplass

§ 1 Fellesbestemmelser

- 1.1 Utbyggingstakt for utbygging av området skal ikke skje raskere enn den takt som angis i gjeldende boligbyggeprogram
- 1.2 Byggegrensene som gjøres gjeldene for området vises med byggegrense på planen. Der ikke annet fremkommer skal det være en byggegrense på 4 meter til nabotomt, men garasje inntil 50 m² kan legges 1 meter fra tilliggende boligtomt. Garasje vinkelrett mot vei må plasseres minimum 5 meter fra tomtegrense mot veg, mens garasje plassert parallelt med veg kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense ved atkomstveg.
- 1.3 Ubebygde deler av området skal gis en mest mulig tiltalende utforming. Det er ikke tillatt å benytte arealer til lagerplass for annet enn det som er naturlig i forhold til reguleringsformålet.

- 1.4 Kommunaltekniske anlegg som pumpestasjoner og lignende kan om nødvendig oppføres innenfor planområdet.
- 1.5 Gjerder skal oppføres minimum 1 meter fra formålsgrense - offentlig trafikkområde.
- 1.6 Det skal utarbeides planer for internveier, VA og lekeplasser i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.
- 1.7 Nødvendige fyllinger og skjæringer for vegene kan etableres inne på de øvrige reguleringsformålene. For byggeområdene kan disse arealene arronderes som en del av utomhusarealet, mens for friluftsområdene arronderes vegens sideareal på en måte som gir god tilgjengelighet mellom vegen og turterrenget.
- 1.8 Atkomst til boligtomter er kun tillatt fra bolig gatene i planen og ikke til Ambjørnrødveien eller nærmere enn 50 meter fra krysset til Ambjørnrødveien.
- 1.9 For konsentrert boligbebyggelse og følgende frittliggende eneboligtomter: 1,2,3,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,23,24 skal det utarbeides utomhusplan. Utomhusplanen i målestokk 1:500 skal vise bygninger, støttemurer, parkering og internveger, felles gangareal, planlagt og eksisterende terrenghøyder og avfallsbeholdere.
- 1.10 Parkeringsplasser skal etableres for boligtomtene i henhold til gjeldende vedtekter i Fredrikstad kommune.
- 1.11 Ved arronderinger av tomtene skal bebyggelsen plasseres og utformes slik at det unngås markerte fyllinger og skjæringer.
- 1.12 For boligtomter 29,30,31 og 31 under FS1 / FS3 og KS5 skal det gjøres støyberegninger eller før utbygging. Overskrides gjeldene grenser for støynivåer, skal støyskjermingstiltak oppføres innenfor det regulerte areal.

§ 2 Byggeområde, frittliggende småhusbebyggelse

Det kan etableres inn til en sekundærleilighet integrert i boligen på maksimalt 60 m² for hver boligtomt, Etableringen av slike leiligheter skal kun skje innenfor rammen av hva boligbyggeprogrammet tillater.

Mønehøyden er fastsatt for hver enkelt tomt. Mønehøyden skal måles ut fra laveste terrenghøyde. Gesimshøyden skal være maksimalt 7,5 meter for tomter der mønehøyde er angitt til 9 m., og 4.5m. for angitt mønehøyde 7 meter.

Tabellen nedenfor viser hvordan enkelttomtene kan bygges ut. På reguleringsplanen er hver tomt nummerert (nummer innen sirkel)

TOMT NR.	HUSTYPE – TAKVINKEL 1. HUS MED PLATE PÅ MARK ELLER RINGMUR 2. HUS MED UNDERETASJE A. HUS MED MØNERETNING VINKELRETT PÅ VEG B. HUS MED MØNERETNING PARALLELT MED VEG	UTNYTTTELSESGRAD OG MØNEHØYDE
1	2A Underetasje – Vinkelrett på veg 4	25% BYA – 9m. mønehøyde
2	2A Underetasje – Vinkelrett på veg 4	25% BYA – 9m. mønehøyde
3	- - Tilpasses tomt –	25 % BYA - 9 m. mønehøyde eller 30 % BYA - 7 meter mønehøyde
4	- A. Tilpasses tomt / Vinkelrett møner på veg 4	25 % BYA - 9 m. mønehøyde eller 30 % BYA - 7 meter mønehøyde
5	2A Underetasje – Vinkelrett på veg 1	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
6	2A Underetasje - Vinkelrett på veg 1	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
7	2B Underetasje – Parallelt el. vinkelrett på veg 3	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
8	2B Underetasje – Parallelt på veg 3	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
9	2B Underetasje – Parallelt på veg 3	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
10	2B Underetasje – Parallelt på veg 3	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
11	2B Underetasje – Parallelt på veg 3	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
12	2B Underetasje – Parallelt på veg 3	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
13	2B Underetasje – Parallelt på veg 3	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
14	2B Underetasje – Parallelt på veg 3	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
15	2B Underetasje – Parallelt på veg 3	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
16	2B Underetasje – Parallelt på veg 3	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
17	1B Ringmur/plate på mark – Parallelt på veg 1	30 % BYA - 7 m. mønehøyde
18	2A Underetasje – Vinkelrett på veg 1	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
20	2A Underetasje – Vinkelrett på veg 1	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
21	2A Underetasje – Vinkelrett på veg 1	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
22	2A Underetasje – Vinkelrett på veg 1	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
23	2A Underetasje – Vinkelrett på veg 1	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
24	2A Underetasje – Vinkelrett på veg 2	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
25	2A Underetasje – Vinkelrett på veg 2	25 % BYA - 9 m. mønehøyde
26	- A Tilpasses tomt – Vinkelrett på veg 2	25 % BYA - 9 m. mønehøyde eller 30 % BYA - 7 meter mønehøyde
27	1A Ringmur/plate på mark – Vinkelrett på veg 2	30 % BYA - 7 m. mønehøyde
28	1A Ringmur/plate på mark – Vinkelrett på veg 2	30 % BYA - 7 m. mønehøyde
29	1A Ringmur/plate på mark – Vinkelrett på veg 2	30 % BYA - 7 m. mønehøyde
30	1A Ringmur/plate på mark – Vinkelrett på veg 2	30 % BYA - 7 m. mønehøyde
31	1A Ringmur/plate på mark – Vinkelrett på veg 2	30 % BYA - 7 m. mønehøyde
32	1A Ringmur/plate på mark – Vinkelrett på veg 2	30 % BYA - 7 m. mønehøyde
33	1A Ringmur/plate på mark – Vinkelrett på veg 2	30 % BYA - 7 m. mønehøyde
34	1A Ringmur/plate på mark – Vinkelrett på veg 2	30 % BYA - 7 m. mønehøyde
35	1A Ringmur/plate på mark – Vinkelrett på veg 2	30 % BYA - 7 m. mønehøyde
36	2A Underetasje – Vinkelrett på veg 2	25 % BYA - 9 m. mønehøyde

37	2A Underetasje – Vinkelrett på veg 2	25 % BYA - 9 m. mønehøyde	
38	1A Ringmur/plate på mark - Vinkelrett på veg 2	30 % BYA - 7 m. mønehøyde	

Avkjørselen til boligene skal være til samme veg som angitt i tabellen (som for møneretning).

§ 3 Byggeområde, konsentrert småhusbebyggelse KS 1 – KS 5

BYA er angitt på plankartet for de enkelte tomtene. Mønehøyden på boligene skal ikke overstige 9 meter og gesimshøyden ikke overstige 7,5 meter.

§ 4 Fareområder, høyspenningsanlegg og fareområder, nettstasjon

Fareområdet kan benyttes til kjøreareal og friluftsområde men det skal ikke på noen måter tilrettelegges for lek eller opphold. Området skal kunne gis en normal skogskjødsel i tillegg til nødvendig vedlikehold for ledningsanlegget.

Ved etablering av veganlegg innenfor det regulerte høyspenningsanlegget må tiltakene utføres i samråd med eier av høyspenningsanlegget.

Nettstasjonen skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

§ 5 Spesialområde, Frisikt sone ved veg

Det skal være fri sikt innenfor frisiktlinjene i krysset ved Ambjørnrødveien. I siktsonene skal arealene være fri for sikthinder 0,5 meter over Ambjørnrødveiens planum.

§6 Spesialområde for automatisk fredete kulturminner (steinalderboplasser) som bevares.

Forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner. Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje. Kulturminnelovens § 3.

§7 Automatisk fredete kulturminner som berøres.

Før iverksetting av reguleringsplan for Ambjørnrød felt 114A og B, gnr. 213, bnr. 3, Fredrikstad kommune skal det foretas arkeologisk utgravning av det registrerte automatisk fredete kulturminnet, lokalitet 1 (ID94474), en steinalderboplass som kommer i konflikt med tiltaket.

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

§8 Spesialområde Friluftsområde

Det skal ikke hugges trær på friluftsområdene.

§9 Spesialområde, område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Området skal benyttes til avfallshåndtering.

§ 10 Fellesområde, lekeplasser og stier / grøntkorridorer

Alle felles lekeareal skal være allment tilgjengelig, og opparbeides samtidig med boligområdet. Lekearealer mot veg skal sikres med gjerde og port.

For de enkelte lekearealene skal følgende forhold gjelde:

- Lek 1 skal opparbeides som balløkke og deler av arealet avsettes til lekeutstyr. Området skal inngjerdes mot kjørevegene og beplantes.
- Lek 2 skal opprettholdes sitt naturpreg, men inntil 400 m² skal kunne opparbeides med lekeutstyr. Adkomst til lekeplassen skal kunne opparbeides som gangveger.
- Lek 3 skal opparbeides som en sandlekeplass for små barn.

§ 9 Fellesområde, felles parkering

Felles parkeringsplasser skal tilhøre området markert som KS 5.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-213/418, Tyttebærsvingen 11, 1615 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	03.06.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



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.

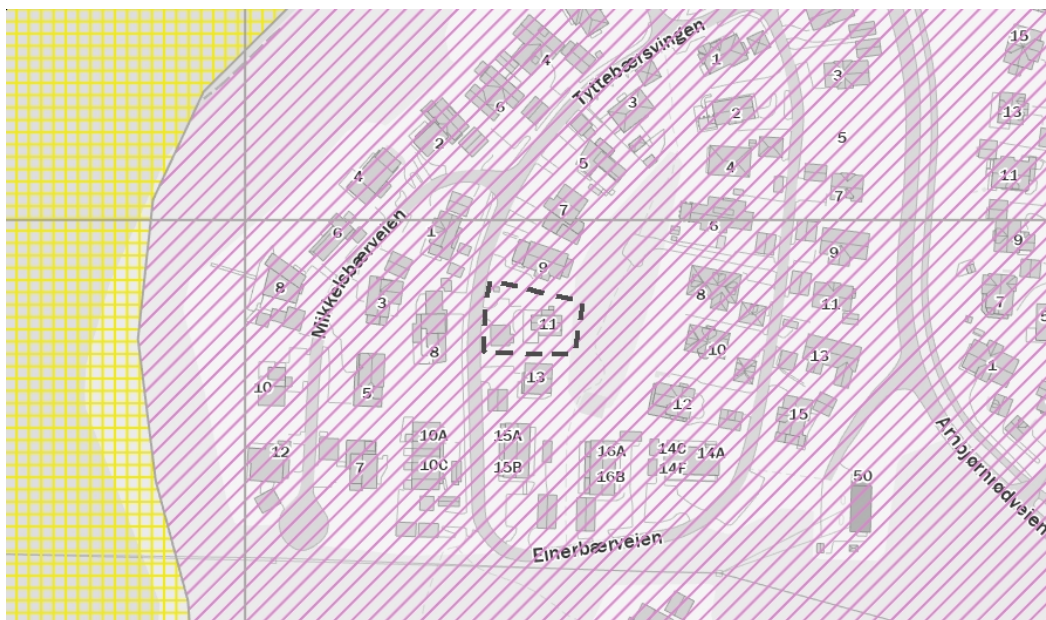
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	2.4 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	142.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	03.06.2024	Ikke funnet	0.14 km
Forurenset grunn	27.05.2024	Ikke funnet	0.83 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.06.2024	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.06.2024	Ikke funnet	0.37 km
Kvikkleire	03.06.2024	Ikke funnet	0.13 km
Skredfaresoner	03.06.2024	Ikke funnet	101.2 km
Stormflo	20.05.2024	Ikke funnet	1.6 km
Støysoner	03.06.2024	Ikke funnet	0.19 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: 03.06.2024

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 kjennegegne 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)

Vedtekter for Ambjørnrød Syd Velforening

Vedtekter for Ambjørnrød Syd Velforening, stiftet 11.10.2011.
Vedtatt den 11.10.2011

§ 1. Navn

Foreningens navn er Ambjørnrød Syd Velforening (ASV)

§ 2. Formål og virkemidler

2.1 Velforeningen skal ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt boligmiljø. Foreningen kan ta opp alle saker som kan fremme disse formål.

2.2 Foreningens er partipolitisk uavhengig.

2.3 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.4 Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

2.5 Foreningen skal søke og ivareta natur- og miljøvern hensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.

2.7 Velforeningen kan bli medlem av Vellenes Fellesorganisasjon

§ 3. Velforeningens geografiske område

3.1 Velforeningens område er definert slik; tomteeiere på feltet Ambjørnrød Syd, reguleringsplan 114A – Fredrikstad Kommune.

§ 4. Juridisk person

4.1 Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5. Medlemskap

5.1 Enhver eier innen området som er definert i § 3, skal være medlem av foreningen. Dette er tomteeiere, boligeiere i konsentrert boligbebyggelse, samt Rognebærstien 9 og 11 v/Fredrikstad Kommune. Vedkommende må godta foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte kontingent. Medlemskapet er først gyldig fra den dag kontingenten er betalt. For å ha stemmerett på årsmøtet må kontingenten være betalt

5.2 Medlemmer som flytter ut av foreningens område strykes som medlem.

5.3 Beboere som gjennom en årrekke har vist stor innsats og interesse for stedet og veiarbeidet, kan gis æresmedlemskap av årsmøtet, etter innstilling fra styret.

5.4 Medlemmer som handler i strid med foreningens formål eller opptre på en måte som skader foreningens renommé, kan ekskluderes. Avgjørelsen må fattes/godkjennes av årsmøtet.

5.5 Ved utmeldelse refunderes ikke innbetalt kontingent.

§ 6. Kontingent

6.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan strykes etter purring.

6.2 Strykkes et medlem, kan dette ikke tas opp igjen før skyldig kontingent er betalt.

§ 7. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av oktober måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen to (2) uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.1 Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt.

7.2 Årsmøtet behandler:

- . Årsmelding fra styret
- . Regnskap i revidert stand
- . Innkomne forslag
- . Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette kontingent
- . Valg av:
 - . leder (kan være eget valg)
 - . nestleder
 - . kasserer
 - . sekretær
 - . styremedlem(mer)
 - . eventuell valgkomite på tre medlemmer
- . eventuelle utsending(er) til Vellenes Fellesorganisasjons landsmøte og til fellesutvalget for velforeninger i kommunen
- . eventuelle komiteer.

7.3 Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referenter. Dirigenten behøver ikke være medlem i foreningen. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

7.4 Leder, kasserer og styremedlem velges for to år og nestleder og sekretær velges for ett år ved første valg for å unngå total utskiftning av styret om to år. Deretter velges man for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

Ingen kan ha samme styreverv lenger enn seks år av gangen.

7.5 Stemmegivning på årsmøtet

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg kan foregå ved handsopprekning. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende

avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

7.6 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

7.7 Revisorene og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet

§ 8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7.

Innkallingsfristen er minst 14 dager.

§ 9. Medlemsmøter

9.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§ 10. Velforeningens ledelse (styret)

10.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

10.2 Styret skal:

- . iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
- . stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- . stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvalte velforeningens eiendeler/eiendom og føre kontroll med foreningens økonomi
- . etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- . etter beste evne søke og oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- . representere foreningen utad
- . sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut i fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives
- . behandle henvendelser fra kommunen

10.3 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

10.4 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

10.5 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

10.6 Arbeidsfordeling mellom styrets medlemmer er fastsatt og vedlagt vedtektene.

10.7 Styret trenger årsmøtes samtykke for å påta forpliktelser på vegne av foreningen over kr 10.000,-.

§ 11 Regnskap og revisjon

11.1 Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12.

11.2 Styret skal påse at regnskapet blir ført av kasserer eller valgt regnskapsbyrå.

§ 12. Vedtektsendringer

12.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

§ 13. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

13.1 Velforeningen har pliktig medlemskap og oppløsning kan normalt ikke skje. Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

13.2 Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme ved at midlene overføres nystartet frivillig forening eller forening flertallet av medlemmene slår seg sammen med. Frivillig forening har førsterett ovenfor sammenslående forening. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

13.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§ 14. Diverse

14.1 Velforeningen og dens medlemmer overtar ferdig opparbeidede lekeplasser fra kommunen. Lekeplassene skal driftes og vedlikeholdes av tomte og boligeierne i fellesskap.

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240094
Vår referanse: 3512682/24294535
Bestilling: C3 2024-06-18 (5) 129

Dato
18.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
332852	200	24.4.2008	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:




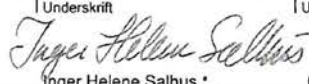
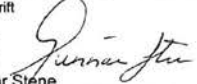

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	213	3	0	0

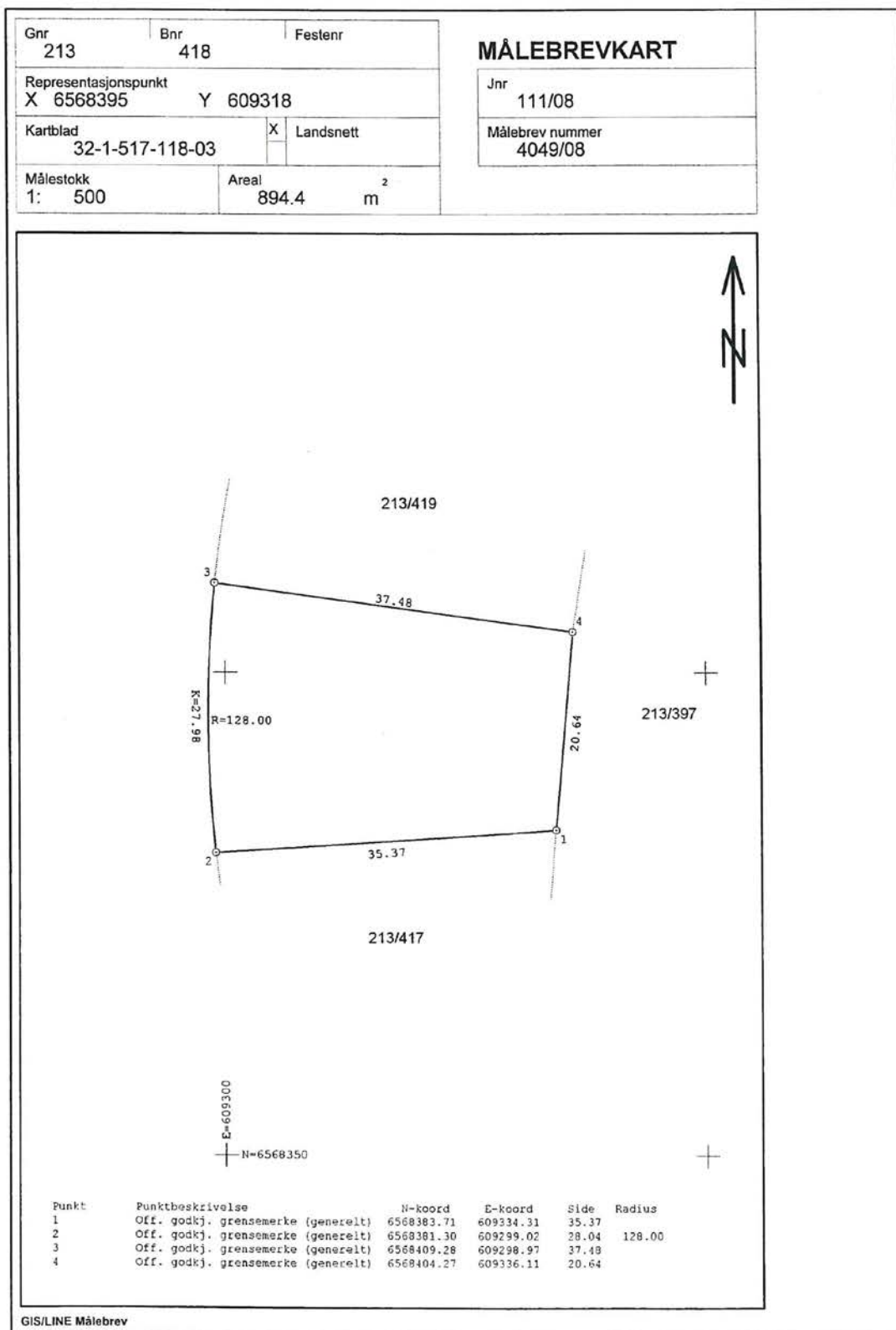
Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">  Kommune Fredrikstad Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD 973871714 </td> </tr> </table>	 Kommune Fredrikstad Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD 973871714	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">MÅLEBREV</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="font-size: small;">uten grensejustering med grensejustering</td> </tr> <tr> <td colspan="3">J.nr. 111/08</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Målebrev nr. 4049/08</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>	MÅLEBREV	X	uten grensejustering med grensejustering	J.nr. 111/08			Målebrev nr. 4049/08			Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.		
 Kommune Fredrikstad Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD 973871714														
MÅLEBREV	X	uten grensejustering med grensejustering												
J.nr. 111/08														
Målebrev nr. 4049/08														
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.														
Målebrev over														
	Gnr.	Bnr.	Festenr.											
Eiendom	213	418		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 areal- overføring etter reglene om grensejustering.										
	Bruksnavn/adresse TYTTEBÆRSVINGEN 11													
Areal	894.4	m ²												
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning														
Dato for forretningen	25.3.2008													
Rekvirent	Fredrikstad kommune v/TD Bygg og eiendom													
Bestyrer	Gunnar Stene													
Forretning	Kart- og delingsforretning over en boligtomt fradelte gnr.213 bnr.3.													
Underskrift														
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift											
Fredrikstad	25.3.2008	 Inger Helene Salhus	 Gunnar Stene											
GAB		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)												
Registreringsstempel		Dagbokstempel												
		 Doknr: 332852 Tinglyst: 24.04.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM												
Påtegninger (rettelser o.l.)														
GIS/LINE Målebrev														





JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240094
Vår referanse: 3512681/24294530
Bestilling: C3 2024-06-18 (5) 127

Dato
18.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
268778	200	17.4.2009	ERKLÆRING/AVTALE FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	213	418	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

SKJØTE

 Innsender (returadresse)
 Org.nr.: 973 871 277 ref. 1324
 Fredrikstad kommune
 TD avd. eiendom v/ Jan R. Femtehjell
 Postboks 1405
 1602 Fredrikstad

 Doknr: 268778 Tinglyst: 17.04.2009
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Eiendommen(e)							
Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	Tyttebærsvingen 11	213	418			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja								
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale	Nei	Ja	Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja								
Beskaffenhet	1. Bebyggd		2. Ubebyggd <input checked="" type="checkbox"/>										
Anvendelse av grunn:													
Bolig-Eiendom	B <input checked="" type="checkbox"/>	Fritids-eiendom	F	Forretning/ kontor	V	Industri	I	Landbruk	L	Off. vei	K	Annet	A
Type bolig:													
Frittliggende enebolig	FB	Tomanns-bolig	TB	Rekkehus/kjede	RK	Blokk-leilighet	BL	Annet	A				

2. Kjøpesum:	
Kr. 596.565,-	Utløst til salg på det frie marked Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:	
1 Fritt salg <input checked="" type="checkbox"/>	2 Gave (helt eller delvis)
3 Ekspropriasjon	4 Tvangsauksjon
6 Skifteoppgjør	B Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag
Kr.

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
00940039541	Fredrikstad kommune	1/1

5. Overdras til		
Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
	Camilla Aardalen	½
	Heine Aardalen	½

6. Særskilte avtaler:
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Fredrikstad kommune org.nr 940039541 skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomten, til andre tomter i området.
Det er kjøpers plikt og ansvar etter lov eller eget behov å bekoste gjerde mot kommunens tilstøtende grunn.
Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdet til vann- og kloakkledningene fra påkoblingspunktet i veien.
Kjøper kan normalt ikke overdra (selge) sin ubebygde tomt uten samtykke fra selger. Eiendommen regnes normalt som ubebygd fram til bolig er oppført og tillatt tatt i bruk.
Fredrikstad kommune org.nr. 940039541 har tilbakekjøpsrett til ubebygd tomt mot tilbakebetaling av kjøpesum fratrukket overdragelsesomkostninger, behandlingskostnad kr. 2.400,- og dokumentavgift og tinglysningsgebyr ved overdragelse tilbake til Fredrikstad kommune, videre har Fredrikstad kommune tilbakekjøpsrett etter samme betingelser dersom tomten ikke bebygges inne -2- to år etter at den ble overdratt kjøper
Kjøper og senere eier av tomten er forpliktet til å være medlem i ny eller eksisterende velforening i området. Velforeningen skal blant annet drifte og vedlikeholde felles lekeplasser.

Kjøpers/Erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/Vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): "ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte."	
Sted, dato Fredrikstad.....	
Kjøpers/Erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?		
Ja	Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
Ja	Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?		
Ja	Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Underskrifter, og bekreftelser

Sted, dato 14/14-2009 Fredrikstad.....	
Utstedeers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Bjørn Hansen Bygg- og eiendomssjef

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
------	--	---

Jeg/Vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

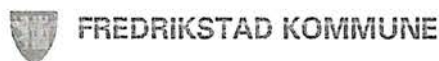
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------	---

Andre avtaler (tinglyses ikke)

--

Tinglysning / Påtegninger

--



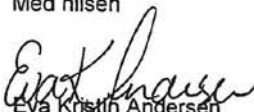
Bygg og eiendomssjef Bjørn Hansen
Teknisk drift
Tomteveien 30
1661 Rolvsøy

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2007/8512-3-100256/2007-LICF	044	09.11.2007

Underskrift ved kjøp/salg av ubebygd/bebygd kommunal eiendom - delegering

Bygg og eiendomssjefen delegeres fullmakt til å inngå avtaler om kjøp og salg av ubebygd og bebygd kommunal eiendom. Bygg og eiendomssjefen binder kommunen ved sin underskrift.

Med hilsen


Eva Kristin Andersen
Ordfører

Kopi:
Rådmann Kjell Kåresen
Teknisk sjef Roy H. Jakobsen

Min signatur:  / BJORN HANSEN

Fredrikstad kommune
Rett kopi
15/11-09 Jan R. Fevsteltved

Teknisk drift Bygg og eiendom Grunneiendom
Adresse: Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy
E-postadresse: teknisk@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Telefaks: 69 36 13 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 13 09 Bankkonto:



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 ikrafttredelse 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 gis.
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: Tyttebærsvingen 11
1615 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

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 viderefordlet 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