



aktiv.

Saltnesveien 25E, 1626 MANSTAD

**Moderne og innflytningsklar
leilighet 2.etg fra 2020 – solrik
veranda og barnevennlig
beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Christine Roll Paulsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 93/93 kvm
Tomtstr.: 4672.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 121, bnr. 9
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1111250133

Moderne og innflytningsklar leilighet 2.etg. fra 2020 – solrik veranda og barnevennlig

Velkommen til Saltnesveien 25E – en moderne og gjennomført leilighet fra 2020. Her bor du i et attraktivt og barnevennlig område på Manstad, omgitt av grønne omgivelser og kort vei til skole, barnehage, svømmehall, idrettsanlegg og nærbutikk. Leiligheten har en lys og åpen stue med utgang til solrik vestvendt veranda på ca. 20 m², et stilrent kjøkken med god skaplass og to fine soverom. Det lekre badet har fliser og moderne innredning, og i toppetasjen finner du et innredet loft (ikke omsøkt). En perfekt bolig for deg som ønsker et moderne, lettstelt og innflytningsklart hjem nær natur, sjø og gode servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 67 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, og bad/vaskerom

3. etasje

BRA-i: 26 m² Innredet loft og teknisk rom/bod. Innredning av loft er ikke omsøkt

TBA fordelt på etasje

2. etasje

29 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Veranda på ca 20m² samt uteplass ved inngangsdør på ca 9m² er beregnet som åpent areal.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4672.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat til svakt skrånende. Asfaltert i innkjørsel og gårdsplass. Tomten har normalt gode lys/solforhold. Felles tomt.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i attraktive, og barnevennlige omgivelser i et relativt nyetablert bolig område i nærheten av Manstad. Bebyggelsen er bestående av flermannsboliger, trehusbebyggelse. Kort vei til barnehage, barne og ungdomsskole, svømmehall, idrettsanlegg og nærbutikk. Området har nærhet til flotte rekreasjonsområder/turterreng, samt golfbane og en flott skjærgård. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass.

Veranda i impregnert trekonstruksjon, impregnerte materialer i rekkverk.

Utvendige fasader og yttertak er ikke med i tilstandsrapporten.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.09.25 av Terje Frost teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? ja

Beskrivelse: Easee

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

Etasje 2: Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom

Loft: Innredet loft, teknisk rom/bod

Standard

Velkommen til Saltnesveien 25E – en moderne og innbydende leilighet i 2.etg, beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde i fredelige omgivelser ved Manstad i Fredrikstad.

Her bor du i et nyere boligfelt med trygge og trivelige omgivelser, omgitt av grønne friområder og kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Barnehage, skole, svømmehall, idrettsanlegg og nærbutikk ligger i umiddelbar nærhet, og området byr på flotte turområder, golfbane og en nydelig skjærgård – perfekt for deg som trives ute i naturen.

Med gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum har du også enkel tilgang til bylivets mange tilbud.

Leiligheten ble oppført i 2020 og fremstår som moderne, lys og svært tiltalende. I hovedetasjen finner du en åpen og luftig stue med store vindusflater og utgang til en herlig vestvendt veranda på ca. 20 kvm. – et naturlig samlingspunkt for solrike dager og hyggelige kvelder med familie og venner.

Kjøkkenet er lyst og smakfullt med god skaplass og alt du trenger av moderne løsninger.

Boligen har to fine soverom med god plass til oppbevaring, samt et lekkert bad med delikate fliser og et stilrent uttrykk. I toppetasjen finner du et innredet loft (ikke omsøkt).

Gjennomgående lyse farger og elegante detaljer gir boligen et moderne og behagelig preg. Leiligheten har også en hyggelig uteplass ved inngangspartiet som gir en lun og trivelig atmosfære fra første stund du kommer hjem.

Dette er en bolig som passer perfekt for både par, små familier og alle som ønsker en lettstelt, moderne og innflytningsklar leilighet i et trygt og naturskjønt nabolag.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod i felles rekke.

Velkommen til visning – her er det bare å flytte rett inn og trives!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Nyere leilighet over 2 plan med tidsmessige og moderne overflater, innredninger og teknisk utstyr. Beliggende i 2 etg med utvendig trappeadkomst. Vestvendt veranda i trekonstruksjon, adkomst fra stuen.

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass. Veranda i impregnert trekonstruksjon, impregnerte materialer i rekkverk.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget skal iflg byggeår være utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Boligen ligger i rød sone/område med høy radonkonsentrasjon. Radonmåling bør utføres. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm fra terskel og til kant ved dusjnisen. Nedsenk i nisen er ca 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulvnivå ved dørterskelen er 32mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er tilsynelatende ført en type membran ned i sluket. Rommet har innredning med hel plate og en servant, gulvmontert toalett, nedsenket dusjnise med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Aggregat plassert på bod/tekn rom i 2 etg Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom tilstøtende dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til (ingen verdi/utslag på fuktmåler).

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med soft profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er frittstående kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, samt vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er besiktiget i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- El anlegg fra byggeår. El skap med 50A hovedsikring og 14 fordelingskurser med automater.

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.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

-Innvendig > Radon: Bygget skal iflg byggeår være utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Boligen ligger i rød sone/område med høy radonkonsentrasjon. Radonmåling anbefales. Vurdering av avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

-Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har malt tretrapp. Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i trinn er ca 13cm (krav, under 10cm) Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

-Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er tilsynelatende ført en type membran ned i sluket. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

TG2 Avik som ikke krever umiddelbare tiltak:

-Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm fra terskel og til kant ved dusjnisen. Nedsenk i nisen er ca 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulvnivå ved dørterskelen er 32mm. Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er for lite fall fra gulvnivå ved terskel og frem til dusjnise/nedsenk.

Membranoppkant ved terskel er ikke synlig (montert-kantlist) det er derfor uvisst om det er 15mm oppkant mot terskel. Er det 15mm oppkant er preakseptert løsning oppfylt. Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse av membran.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger uten ytterlige kompensasjon. Dette er innebygget komfyr og keramisk platetopp, videre oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.

Parkering

Parkering på felles tomt.

Forsikringsselskap

Byggmesterforsikring

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

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.

Energi

Oppvarming

Badet har elektriske varmekabler. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 6 634

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkludert skatt kr 11.050,- for 2026.

I tillegg til nedenstående:

Akonto vann kr 367,08

Akonto avløp kr 703,12

RENOVASJON - 140 L kr 1 699

Eskatt Bolig kr 4 416

VANN FASTGEB. BOLIG kr 1 471

AVLØP FASTGEB. BOLIG kr 2 394

Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 4 416

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 1 035 491

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 141 963

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Det påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Sameiet har felles forsikring via Byggmesterforsikring. Dette har for denne seksjonen kostet kr. 3.988,- per år.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/6

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Saltnesveien 25, A, B, C, D, E, F, G

Om sameiet

Eierseksjons sameiet består av 6 seksjoner. Eier opplyser at eierseksjons sameiet kun er enkelt organisert. Det foreligger ikke husordensregler, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette. Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

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

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, herunder terrasse, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier, Sameiet består av 6 leiligheter, fordelt i en bygning med 4 leiligheter og en bygning med 2 leiligheter. Alt vedlikehold skal skilles klart ut. Eiere av de 4 leilighetene i den ene bygningen skal vedlikeholde sin bygning, og eierne av de 2 leilighetene i den andre bygningen skal også da vedlikeholde sin bygning. Dette blir gjort fordi det er en nyere bygning med 4 leiligheter og en eldre bygning med 2 leiligheter.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 121, bruksnummer 9, seksjonsnummer 4 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/121/9/4:

17.12.1968 - Dokumentnr: 305031 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3107 Gnr:121 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede eiere Haus og Emil Johansen. av eiendommen gnr. 121 bnr. 99 1 Onsøy gir herved Onsøy kommune rett til å ha vann- og kloakk- ledning liggende på eiendommen i nåværende trace. Retten er bindende for meg og senere eiere av min eiendom. Ledningene med tilhørende kummer og rørdeler skal til enhver tid frtt kunne inspiseres og vedlikeholdes. Dersom slike arbeider eller større reparasjonsarbeider medfører skade eller ulempe på min eiendom, tas forbehold om erstatning. Erstatningens størrelse avgjøres ved overenskomst eller ved skjønn. Denne rettighet tinglyses son hefte på min eiendom. For gebyrets størrelse fastsettes rettighetens verdi til kr. 500,- kroner femhundre -. Sted/dato: 19/12-68

17.04.1980 - Dokumentnr: 3715 - Bestemmelse om vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3107 Gnr:121 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

Emil Johansen Grunneier gir Onsøy kommune rett til å føre vannledning over sin eiendom og ha denne liggende i drift for fram- tiden. Onsøy kommune skal yte grunneieren erstatning for alt tap denne blir påført i forbindelse med anlegget. I mangel av enighet blir erstatningene å fastsette ved voldgift eller skjønn. Arbeidet kan startes så snart denne avtale er undertegnet av begge parter. Denne avtale tinglyses for kommunens regning. Gressvik den 14.04.80 30.07.24

06.08.2019 - Dokumentnr: 898826 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3107 Gnr:121 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere
Se avtale vedlagt i salgsoppgaven for bestemmelser.

28.09.2020 - Dokumentnr: 3088075 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:121 Bnr:239
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3107 Gnr:121 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede eler(e) av gnr. 121. bnr. 9 gir herved nåværende og senere eler/leier av eiendommen gnr. 121 bnr. 239 rett til:

1. Vel for alminnelig ferdsel til og fra tomten på avtalt sted over min(e) eiendom/ eiendommer. Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig god farbar stand. Brukeren må dessuten rette seg etter de flertallsvedtak om vedlikehold og utgiftsfordeling som tile som til enhver tid blir pålagt alle brukere i fellesskap.

2. Å føre vann og kloakkledninger i avtalt trace over min(e) eiendom/ eiendommer.

3. Retten omfatter nødvendige kummer og renseanlegg plassert etter avtale, samt vedlikehold av disse.

For eventuell skade som påføres eiendommen(e) og avling ved utøvelse av vedlikehold, forbeholdes rett til erstatning.

28.09.2020 - Dokumentnr: 3088075 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:121 Bnr:239

Rett til nødvendige kummer og renseanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3107 Gnr:121 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2020 - Dokumentnr: 3193932 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Johansen Tor Egil

Født: 17/06-1964

Rett til å disponere et område for utbygging

Rettigheten er gyldig i 10 år

Gjelder denne registerenheten med flere

Henviser til et vedlagt kart over gnr 121/bnr 9. Tor Egil Johansen skal ha bruksrett og rett til å utvikle området som er tegnet inn med blå strek kartet. Retten omfatter å kunne disponere området og eventuelt bebygge dette området med maks 4 leiligheter i ett bygg. Rettigheten er på fellesområdet til seksjon 1-2-3-4-5-6. Rettigheten varer i 10 år fra 13/10-2020, dvs frem til 12/10-2030. Se vedlagt kart og dokument i salgsoppgaven.

07.03.1882 - Dokumentnr: 920968 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:121 Bnr:1

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:121 Bnr:9

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

09.07.1918 - Dokumentnr: 920122 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:121 Bnr:9
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:121 Bnr:38
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

04.08.1967 - Dokumentnr: 302761 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:121 Bnr:9
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:121 Bnr:98

18.12.1970 - Dokumentnr: 305358 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:121 Bnr:9
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:121 Bnr:106

14.01.1997 - Dokumentnr: 426 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:121 Bnr:9
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:121 Bnr:189

01.01.2020 - Dokumentnr: 1072819 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:121 Bnr:9

12.03.2020 - Dokumentnr: 2221041 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3004 Gnr:120 Bnr:11
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3004 Gnr:121 Bnr:67
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3004 Gnr:121 Bnr:99
Bestående matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:121 Bnr:9
Elektronisk innsendt

21.07.2020 - Dokumentnr: 2771234 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:121 Bnr:9

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:121 Bnr:239

Elektronisk innsendt

12.10.2020 - Dokumentnr: 3162179 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/6

01.01.2024 - Dokumentnr: 730002 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:121 Bnr:9

Se tinglyste dokument vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 13.07.2021 og gjelder for oppføring av firemannsbolig med garasje og boder

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen som er datert revidert 19.11.2018.

Det er gjort noen endringer i henhold til mottatte tegninger: Badet er flyttet inn i rommet som i tegninger er definert som bod. Den opprinnelige boden som fremkommer av tegningene er fjernet. Tegningene viser verandaen men ikke størrelsen/arealet til den største verandaen.

Loftet er i dag innredet og tatt i bruk som loftsstue. Det er laget en trapp fra stuen som går opp til loftsetasjen. Planløsning for loftet/3. etasje samt trapp til loftet fremkommer ikke i mottatte tegninger.

Det er utvendig gjort noen endringer som stort sett gjelder for andre leiligheter i bygget. En dør i 1. etasje er byttet ut med et vindu og det er utgravd mer enn slik det fremgår på mottatte tegninger på vestsiden. Dette har gjort at leilighetene i 1. etasje også har fått veranda.

Endringene er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.07.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, over til privat vei som går over naboeiendommen.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
med formål 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring
5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse
Hensynssoner: 530 - Hensyn friluftsliv
Godkjent/vedtatt 15. juni 2023.

Boligbebyggelse i LNF-B:

jf pbl. § 11-11 nr. 2

- a) Utvikling av eksisterende lovlig boligbebyggelse tillates. Nye boenheter for boliger tillates ikke. Riving og gjenoppføring av boliger tillates. Bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.
- b) Samlet bebygd areal skal ikke overskride hverken 250 kvm bebygd areal (BYA) eller 30 %-BYA.
- c) Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m.
- d) Maksimal størrelse per garasje/uthus er 70 kvm BYA.

Friluftsliv H530:

- a) Marka markerer en fast og varig grense mot framtidige utbyggingsinteresser.
- b) Andre verdifulle friluftslivsområder Hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak.

Overnevnte er kun et utdrag fra kommuneplanen og er ikke utfyllende. Se Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 for ytterligere bestemmelser og informasjons.

Det avsatt en boligtomt rett syd for eiendommen.

Areal planer under arbeid i nærområde: 1210 Berger. Varslet igangsatt: 01.02.2023.
Formål med planen: Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
Det er ønskelig å utvikle KB1 og B01 til attraktive boligområder med blågrønne kvaliteter.

KB1 ligger i dag mellom to allerede etablerte boligområder, Kjærre i nord og Manstad i

syd, og det fremtidige boligområde bør kunne binde de to eksisterende boligområdene sammen med nye forbindelser via nytt boligområde. Forbindelser for myke trafikanter, og fokus på varierte lekeområder og friluftsliv samtidig som det tilrettelegges for boligtomter med gode solforhold er intensjoner for området. Det vil planlegges for ny teknisk infrastruktur som adkomstveg, gang,- sykkelveier og fortau i området. Tilkoblingspunkter og vegføringer som begrenser trafikkbildet vil være sentrale momenter i reguleringen. Det vil også planlegges lekeområder, sti-nett og grøntområder som ivaretar målet om hensyn til friluftsliv, som er styrende for deler av planområdet innenfor område KB1. Det skal planlegges for stor andel av eneboliger, eventuelt i kombinasjon med konsentrert småhusbebyggelse.

B01 ligger tettere på allerede eksisterende vegføringer og boligområde, og området vil måtte reguleres med adkomstveg og lekeplass i tillegg til boligformål. Også her er det viktig at plangrepet begrenser nye vegføringer slik at området utnyttes til bolig og lekearealer i størst mulig grad. Tilpasning av ny bebyggelse til terreng og til eksisterende vegetasjon blir viktige drøftinger i arbeidet med reguleringsplanen. Plangrepet bør utnytte området overvannsløp, og planlegges med dette som et utgangspunkt fremfor motsatt. Området har delområder med kupert/skrånende terreng. Krav til estetikk og terrengtilpasning blir viktige kvaliteter å sikre. Det skal planlegges for eneboliger.

Reguleringsplanen må planlegge renovasjonsløsning og det må sikres teknisk infrastruktur som strøm, VA og slukkevann for områdene. Grunnforhold vil måtte vurderes som en del av reguleringsplanen.

Områdene er store, og det vil jobbes mye innledningsvis sammen med fagkonsulenter på blant annet veg for å lande det endelige plangrepet. Det foreligger ikke et ferdig illustrasjonsprosjekt i forkant av reguleringen, men dette vil utvikles parallelt med reguleringsplanutarbeidelsen, noe som anses som en stor fordel i et ubebygget område. Slik vil også merknader, innspill fra myndigheter og informasjon fra tilleggsutredninger bidra inn i utformingen av endelig plangrep.

Det er allerede utført flere alternative skisser over mulig plangrep, og det redegjøres kort for hvilke vurderinger av fordeler og ulemper som er drøftet i denne innledende prosessen, slik at planinitiativet skal gi et så godt bilde som mulig på hva som planlegges/ er ønskelig i området og hva som vil gis fokus i videre planarbeid. Endelig plangrep vil bygge videre på skisser fremlagt under «Steg 2», i tett dialog med Fredrikstad kommune.

Områdeanalyse:

Eiendommen befinner seg i et radonutsattområde med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen 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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 599 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 602 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 950 Fotograf

25 700 Markedspakke

9 700 Oppgjørshonorar inkl garantipremie/inneståelse

13 500 Tilretteleggingsgebyr

Visninger kr 2.800,- per stk. (Inntil 2 stk gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 99 350

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 13.500,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

07.11.2025

























aktiv.
Tar deg videre













aktiv.
Tar deg videre



Innredet loft



Innredet loft



Fredelige omgivelser og grønne friområder i nærheten





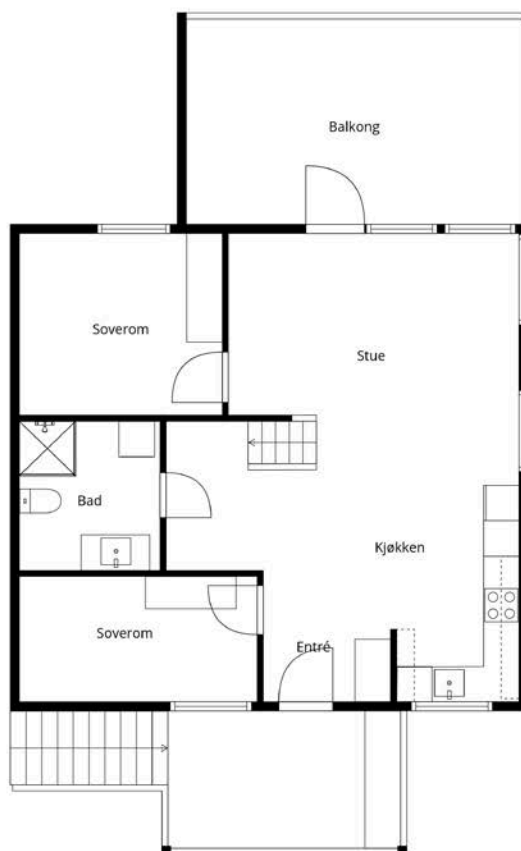


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

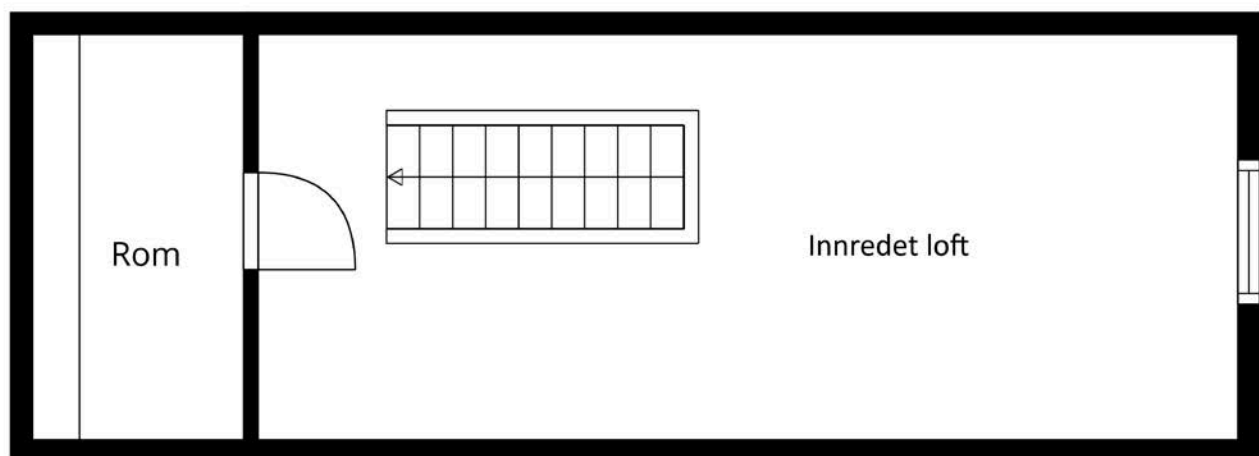


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Saltnesveien 25 E, 1626 MANSTAD
 FREDRIKSTAD kommune
 # gnr. 121, bnr. 9, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 19.09.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 19389-1239

Referansenummer: GW9252

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Nyere leilighet over 2 plan med tidsmessige og moderne overflater, innredninger og teknisk utstyr. Beliggende i 2 etg med utvendig trappeadkomst.
Vestvendt veranda i trekonstruksjon, adkomst fra stuen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass.
Veranda i impregnert trekonstruksjon, impregnerte materialer i rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget skal iflg byggeår være utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Boligen ligger i rød sone/område med høy radonkonsentrasjon. Radonmåling bør utføres.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm fra terskel og til kant ved dusjnisen. Nedsenk i nisjen er ca 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulvnivå ved dørterskelen er 32mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er tilsynelatende ført en type membran ned i sluket.
Rommet har innredning med hel plate og en servant, gulvmontert toalett, nedsenket dusjnise med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Aggregat plassert på bod/tekn rom i 2 etg
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom tilstøtende dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til (ingen verdi/utslag på fuktmåler).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med soft profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er frittstående kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, samt vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El anlegg fra byggeår. El skap med 50A hovedsikring og 14 fordelingskurser med automater.

Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

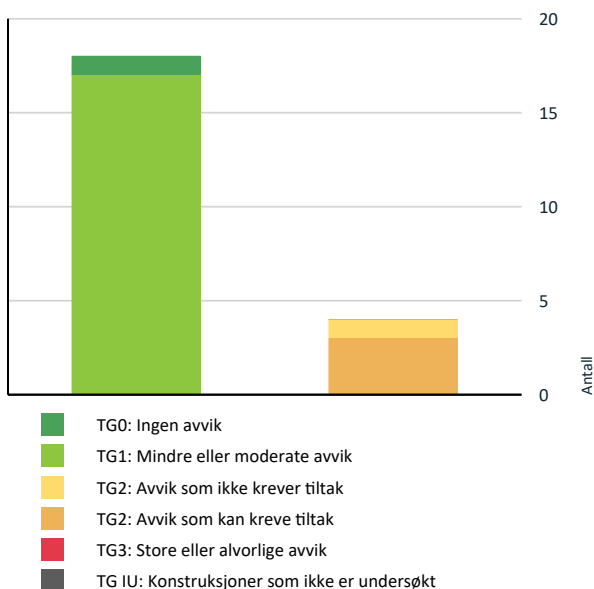
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Dokumenter i byggesaken ligger i kommunens digitale portal.
Tegninger i søknaden stemmer ikke med dagens rominndeling. Ytterligere kontroll anbefales.

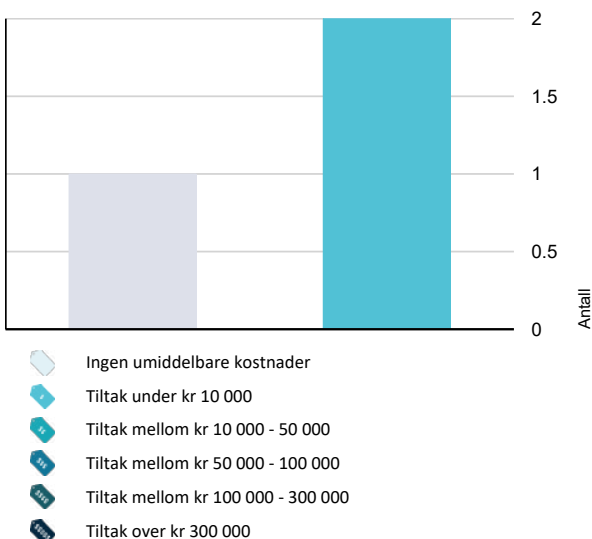
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for boligseksjon med adresse Saltnesveien 25E (seksj 4) i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler i Fredrikstad på vegne av eier. Hensikten med oppdraget er å kartlegge leilighetens tekniske tilstand og innvendige overflater/bygningsdeler i forbindelse med salg. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra befaringen og tilsendte opplysninger/dokumenter fra megler, arealer fra oppmåling, opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er vedlikeholdt via sameiet, og er ikke med i tilstandsrapporten. Utvendige overflater er kun enkelt og visuelt besiktiget fra bakkenivå. Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Eiers opplysning.

Anvendelse
Boligseksjon, tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig/normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i impregneret trekonstruksjon, impregnerte materialer i rekkverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Bygget skal iflg byggeår være utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Boligen ligger i rød sone/område med høy radonkonsentrasjon. Radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Radon er en helsefarlig gass.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger i trinn er ca 13cm (krav, under 10cm)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger mellom trinn bør reduseres dersom det skal være barn i boligen. Fall/klemfare.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ingen dokumentasjon for uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm fra terskel og til kant ved dusjnisen. Nedsenk i nisen er ca 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulvnivå ved dørterskelen er 32mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er for lite fall fra gulvnivå ved terskel og frem til dusjnise/nedsenk. Membranoppkant ved terskel er ikke synlig (montert-kantlist) det er derfor uvisst om det er 15mm oppkant mot terskel. Er det 15mm oppkant er preakseptert løsning oppfylt. Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Badet fungerer med avvikene. Slik det fremstår uten dokumentasjon er dette svikt iht forskrift. Dokumentasjon på uavhengig kontroll bør fremskaffes. (krav i TEK 17)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er tilsynelatende ført en type membran ned i sluket.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

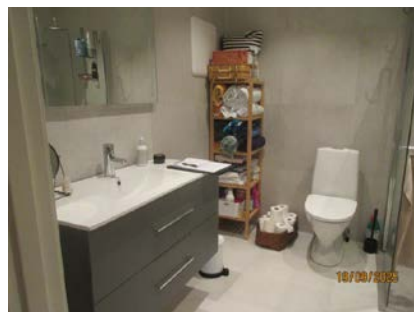
Dokumentasjon fra ansvarlige aktører bør fremskaffes. Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse av membran.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med hel plate og en servant, gulvmontert toalett, nedsenket dusjnise med dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Aggregat plassert på bod/tekn rom i 2 etg

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom tilstøtende dusjsjonen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til (ingen verdi/utslag på fuktmåler).



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med soft profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er frittstående kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, samt vannstoppsystem og komfyrvakt.



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg fra byggeår. El skap med 50A hovedsikring og 14 fordelingskurser med automater.

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.
2020
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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Foreligger ikke på befaring, eier har fremskaffet i etterkant.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Tilstandsgrad er generert automatisk av programmet. El-kontroll anbefales generelt på anlegg uten nyere kontroll/dokumentasjon.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Enkle røykvarslere, pulver-apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Røykvarslere og slukkeutstyr bør testes/sjekkes jevnlig
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere og slukkeutstyr bør testes/sjekkes jevnlig

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

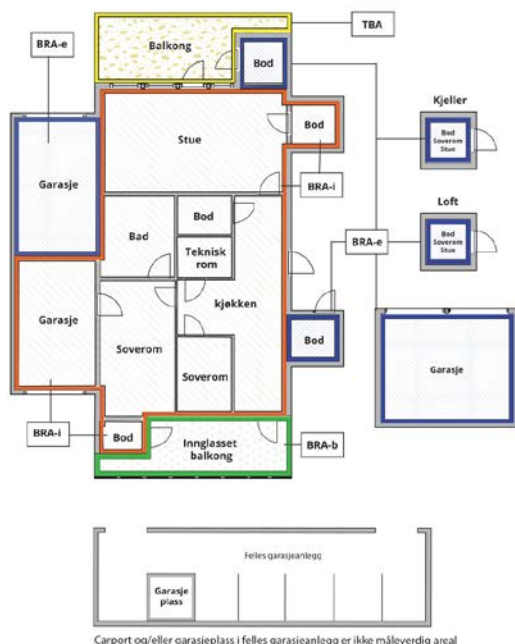
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	67			67	29
Etasje 3	26			26	
SUM	93				29
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
Etasje 3	Loftstue, teknisk rom/bod		

Kommentar

Veranda på ca 20m² samt uteplass ved inngangsdør på ca 9m² er beregnet som Åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dokumenter i byggesaken ligger i kommunens digitale portal. Tegninger i søknaden stemmer ikke med dagens rominndeling. Ytterligere kontroll anbefales.

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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen er bygget i 2020, ferdigattest 13/07-2021

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)
Boligbygg med flere boenheter	88	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Terje Frost	Takstingeniør
	Christine Roll Paulsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	121	9		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Saltnesveien 25 E

Hjemmelshaver

Paulsen Christine Roll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i attraktive, og barnevennlige omgivelser i et relativt nyetablert bolig-område i nærheten av Manstad. Bebyggelsen er bestående av flermannsboliger, trehusbebyggelse i 2 etasjer. Kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, svømmehall, idrettsanlegg og nærbutikk. Området har nærhet til flotte rekreasjonsområder/turterreng, samt golfbane og en flott skjærgård. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er oppført på: Kommuneplan 2023-2035. Plan id: 913

Om tomten

Tomten er flat til svakt skrånende. Asfaltert i innkjørsel og gårdsplass. Tomten har normalt gode lys/solforhold. Felles tomt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 380 000	2025	Opplysninger fra Komtek

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2020

Forsikring

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

Kommentar

Bygningsforsikring via fellesutgifter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2025	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier	19.09.2025	Eier foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2025	Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Megler	15.10.2025	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

- I en overgangperiode 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 godkjennelse 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 boligomsetningen. 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/GW9252>

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.	
1111250133	
Selger 1 navn	
Christine Roll Paulsen	
Gateadresse	
Saltnesveien 25E	
Poststed	Postnr
MANSTAD	1626
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalensr.	051532891

Document reference: 111250133

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Document reference: 111250133

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250133

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Roll Paulsen	b062df20f08e9d15e3db5 0835265559b1dddf56c	03.10.2025 07:53:33 UTC	Signer authenticated by One time code

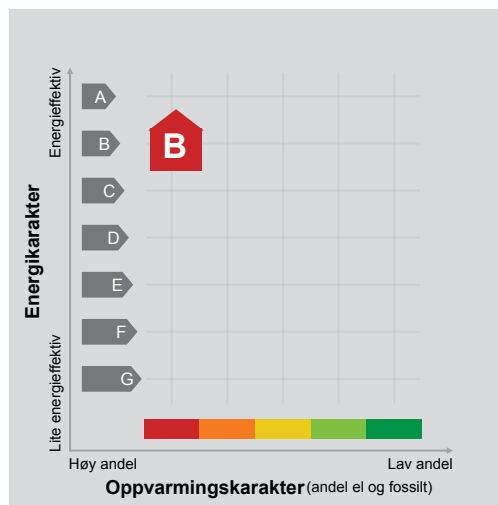
Document reference: 111250133

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Saltnesveien 25E
Postnummer	1626
Sted	MANSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	121
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300779844
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-187565
Dato	06.11.2025



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

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

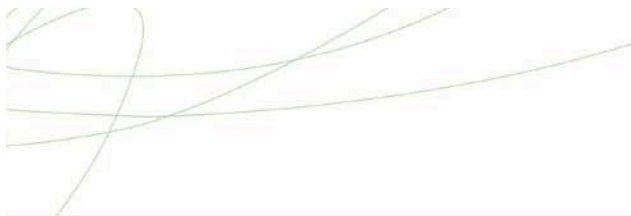
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2020
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 93
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

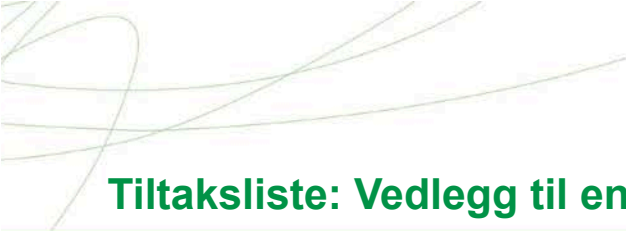
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vedtekter for Boligsameiet Saltnesveien 25, A,B,D,E,F,G, Gnr 121/Bnr9 i Fredrikstad kommune.

Bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 for boligsameiet.

- . Sameiet består av 6 leiligheter med lik brøk
- . Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet.
- . Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet mot bruksenheten. Hver seksjon har en stemme.
- . Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hildres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
- . Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles likt mellom hver seksjon.
- . Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, herunder terrasse, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Sameiet består av 6 leiligheter, fordelt i en bygning med 4 leiligheter og en bygning med 2 leiligheter. Alt vedlikehold skal skilles klart ut. Eiere av de 4 leilighetene i den ene bygningen skal vedlikeholde sin bygning, og eierne av de 2 leilighetene i den andre bygningen skal også da vedlikeholde sin bygning. Dette blir gjort fordi det er en ny bygning med 4 leiligheter og en eldre bygning med 2 leiligheter.
- . Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende velger sameierne en leder. Dersom ikke enighet av leder oppnås skal ledervervet være rullerende i følge kalenderåret.
- . Sameiets fellesutgifter skal fordeles mellom alle seksjonseierne ihht brøk. (lik brøk på alle 6 leilighetene). Sameierne fastsetter a konto beløp for fellesutgiftene og særutgiftene som innbetales forskuddsvis hver måned/kvartal av den enkelte sameier.

- . Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av fellesutgiftene.
- . Tvangsinndrivelse og evt reaksjoner kan skje ihht gjeldende lov.
- . Ved salg av en seksjon har ikke de øvrige sameierne forkjøpsrett.
- . Sameierne har plikt til å forsikre sin seksjon.
- . Styret skal bestå av 6 medlemmer, en fra hver seksjon. Styrets leder skal rullere og gjelder for et år av gangen. Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med enighet mellom sameierne. Evt tvister kan avgjøres av domstolen.

Gressvik

Vedtatt

20.06.2020



MÅLEBREV		uten grensejustering med grensejustering
Kommune Fredrikstad		J.nr. 245/96
Målebrev nr. 696/96		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	121	189	
Bruksnavn/adresse			
121/189			
Areal	1576.4 M ²		

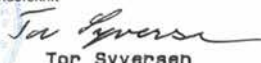
Delingsloven § 4-2 første ledd
 Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	13.12.96
Rekvirent	Inger Lise Johansen
Bestyrer	Tor Syversen
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av G.nr.121 B.nr.9


 Doknr: 426 Tinglyst: 14.01.1997 Emb. 086
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	13.12.96	 Per E. Hansen	 Tor Syversen

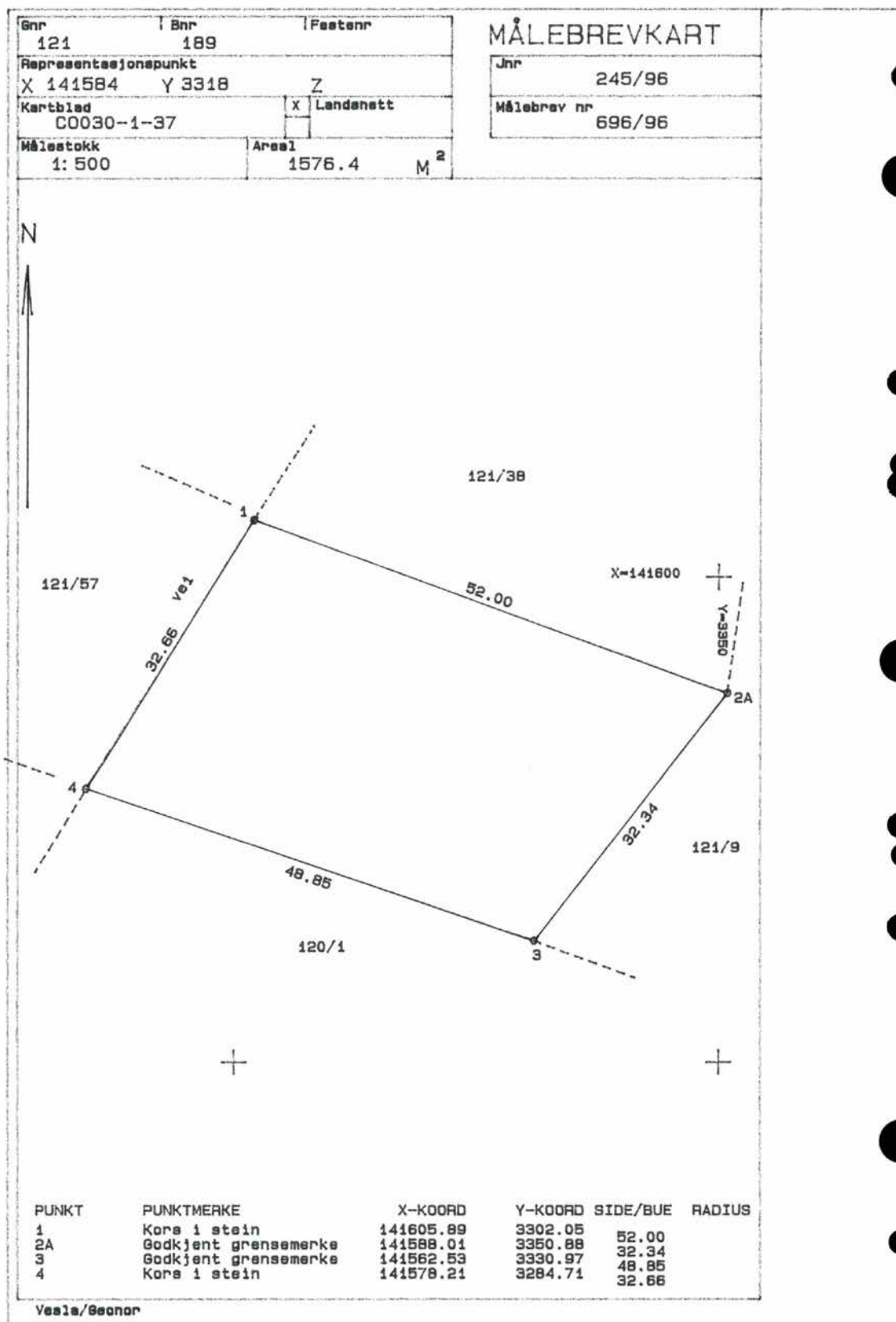
GAB

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

TINGLYST
 14 JAN. 1997
 FREDRIKSTAD BYRETT
 DAGBOKNR: 426

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-96





Prt.koll

J. nr.

L. nr.

side

Dagb. nr. 5358

Onsøy Sorenskrivereembete

18 DES. 1970

T.K./S.M.

Onsøy
..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Børrekjør (eiend, navn), gr. nr. 121 br. nr. 9Parsellen er gitt br. nr. 106 (fylles ut av tinglysningsdommeren)Parsellen er også betegnet Solhaug IV gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 70 den 20. 5. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

ovennevnte parsell.

Forretningen er forlangt av Hans og Emil Johansen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen.I nærvær av kartvitne Per E. Hansen og Harald Johannessen.



Ved forretningen møtte: ¹⁾

Selger: Hans og Emil Johansen v/Hans Johansen.

Kjøper: Kjell Hansen. (Møtte ikke).

Grensebeskrivelse:

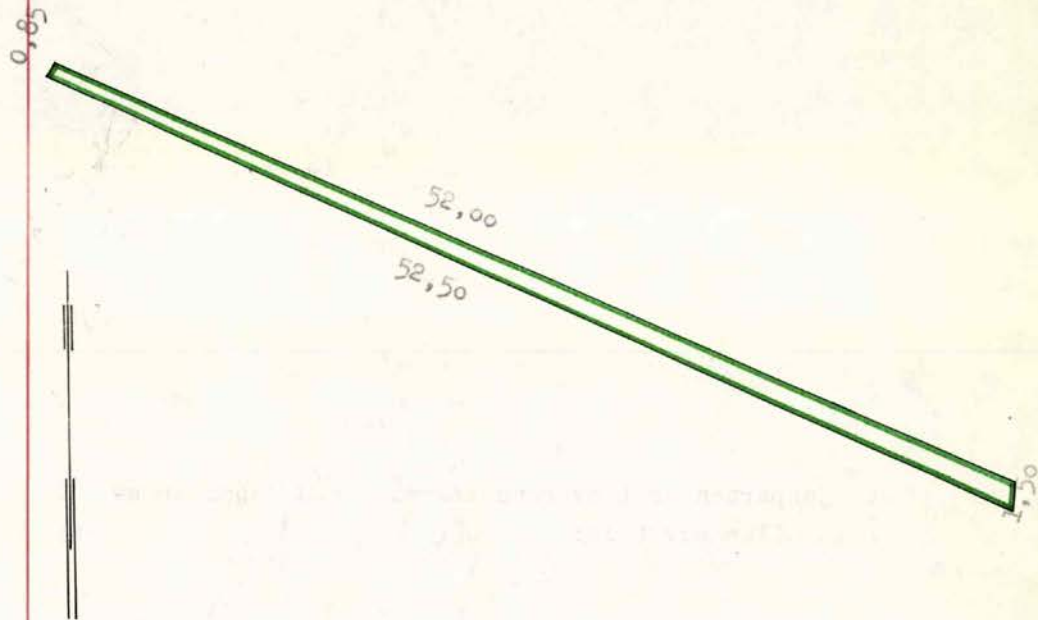
Delet begynner i parsellens syd sydøstligste hjørne merket med kryss i sten. Derfra 52,50 m i vest nordvestlig retning til kryss i sten, videre 0,85 m i nord nordøstlig retning til kryss i sten. Derfra 52,00 m i øst sydøstlig retning til kryss i sten, videre 1,50 m i sydlig retning tilbake til utgangspunktet. Parsellen har tidligere ikke vært bortsatt på leiekontrakt og ligger ikke i regulert strøk.

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For Inntegning eller Innliming av kart.

Areal: 59 m².

M. = 1:300.





I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til tillegg

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 1 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1 øre uten fradrag.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Solhaug IV".

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Sigmund Øyrehagen (Sign.)

Per Wedvik (sign.)

Påtegninger: ³⁾

Jakob Henriksen (Sign.)
oppmålingssjef.

At gjenparten er i overensstemmelse med oppmålings-
protokollen bevitnes:

Lagt til hjelpedok.

1. Attest om at eiend. ikke kan
nyttes til jord eller skogbruk.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.



Prt.koll

side

J. nr.

L. nr.

Dagb. nr. 2761 *TK/luu*
Onsøy Sorenskriveri
4 AUG. 1967

Onsøy

kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Børrekjør" (eiend. navn), gr. nr. 121 br. nr. 9

Parsellen er gitt br. nr. 98 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Solhaug II" gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19⁶⁷ den 29. 3. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over ovennevnte eiendom.

Forretningen er forlangt av Hans og Emil Johansen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Oddvar Nilsen og Per Hansen.



Ved forretningen møtte: ¹⁾

1. 1893
1. 3077.24
Selgere: Hans og Emil Johansen,
Kjøper: Kjell Hansen v/Jenny Mikkelsen.

Hans er ondt til felle, makshiftes uten utdeling.

Grensebeskrivelse:

Delet begynner i parsellens sydligste hjørne merket med vinkeljern. Derfra 52,00 m i vest nordvestlig retning til kryss i stein, og 27,00 m i nord nordøstlig retning til kryss i stein. Videre 39,65 m i østlig retning til kryss i fjell, og 37,40 m i sydlig retning tilbake til utgangspunktet.

Parsellen har tidligere ikke vært bortsatt på leiekontrakt.

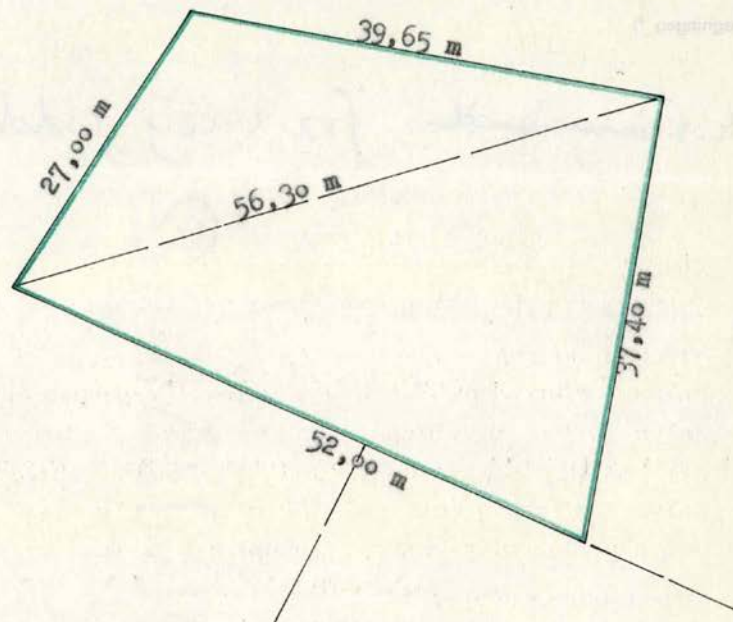
At gjenparten er i overensstemmelse med oppmålingsprotokollen bevitnes:

[Signature]
¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.

Areal: 1540 m²

M. = 1: 500





I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾

1 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

5 øre.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

"Solhaug II".

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Per Wedvik (sign.)

Oddvar Nilsen (sign.)

Jakob Henriksen (sign.)
oppmålingssjef

Påtegninger: ³⁾

Attest angående fra Orsøy jordskyr.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsel og sjourføringer.



BYGGMESTER TOR E JOHANSEN AS

Dyrødveien 54
1622 GRESSVIK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/19217-13-244845/2018-JOHB	121/9	06.12.2018

Saltnesveien 25, Onsøy - Igangsettingstillatelse for tremannsbolig med garasjer og boder

Delegert vedtak

Behandlet av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1959/18

Vi viser til søknad om igangsettingstillatelse iht. plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-3. Søknad er mottatt 20/11-2018.

Rammetillatelse for tiltaket er gitt 29/10-2018.

Saksopplysninger

Søknad om igangsettingstillatelse er i samsvar med tidligere gitt rammetillatelse.

Vurdering

Da igangsettingssøknaden er i samsvar med tidligere gitt rammetillatelse, og det er erklært ansvar for arbeidene, kan igangsettingstillatelse gis.

Vedtak

Søknad om igangsettingstillatelse for tremannsbolig med garasjer og boder godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger mottatt 20/11-2018, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Igangsettingstillatelse for tiltaket er med dette gitt

Foretak som har erklært ansvarsrett for tiltaket:

Byggmester Tor Egil Johansen
Wallentin Bygg og Eiednomskontroll

SØK, PRO, UTF ttkl. 1
KTR ttkl. 1

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto:

Det er av stor viktighet, og en forutsetning for at tiltaket godkjennes, at utplasseringen gjøres nøyaktig slik som vist på situasjonsplanen. Godkjent plassering danner grunnlaget for innlegging av bygningen i kommunens grunnlagskart.

Ansvarlig søker har ansvar for at oppdatert gjennomføringsplan og andre kontrolldokumenter for utførelsen leveres til kommunen sammen med anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10.

I tillegg skal det vedlegges innmålingsrapport for tiltaket. Eventuelle avvik fra plasseringen av tiltaket slik som vist på godkjent situasjonsplan, skal dokumenteres.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaker sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter.

Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg. Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å endre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m³.

Klagemulighet

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

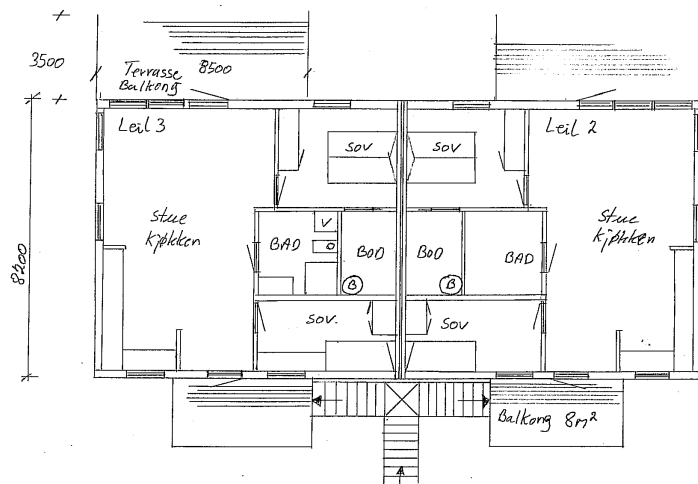
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Med hilsen

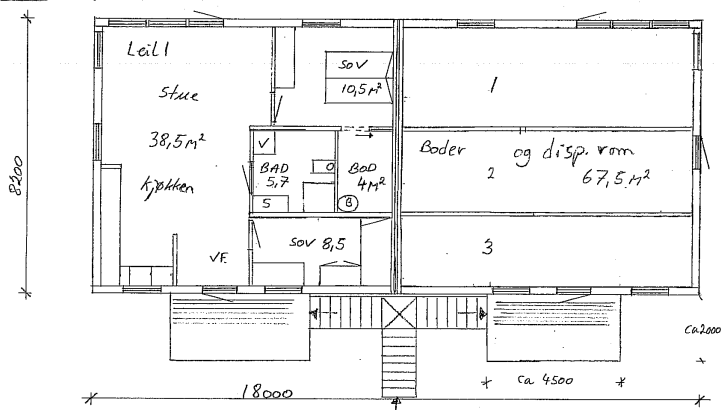
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok
overingeniør



Plan 2. etg.



Plan 1. etg.

Saltnesveien 25, Manstad		
Gnr 121	bnr 9	1:100
3 leiligheter + bader		sign. TBJ.
Arbeids- og plantegning		
Byggh. Tor Egil Johansen		

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613185829
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 976057031 Navn JOHANSEN TORE E BYGGMESTER AS Bruksenhet Adresse Dyrødveien 54, 1622 GRESSVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3004 Gnr 121 Bnr 9

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	121	9	0	1	1/6	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	121	9	0	2	1/6	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	121	9	0	3	1/6	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	121	9	0	4	1/6	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	121	9	0	5	1/6	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	121	9	0	6	1/6	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingskvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad	Postboks 1405, 1602 Fredrikstad	Audun Baklid

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Byggm Tor Egil Johansen A/S	976057031	te.johas@online.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Dyrdalsen 54	1621	Gressvik	900 84935

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	Fredrikstad	121	9	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
976057031	Byggm Tor Egil Johansen A/S	1/1

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

Dato	Innsenderens underskrift
20-6-2020	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

20-6-2020

Innsenderens underskrift

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

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato <i>Gressvik 20.6.2020</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>Tor Egil Johansen</i>
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

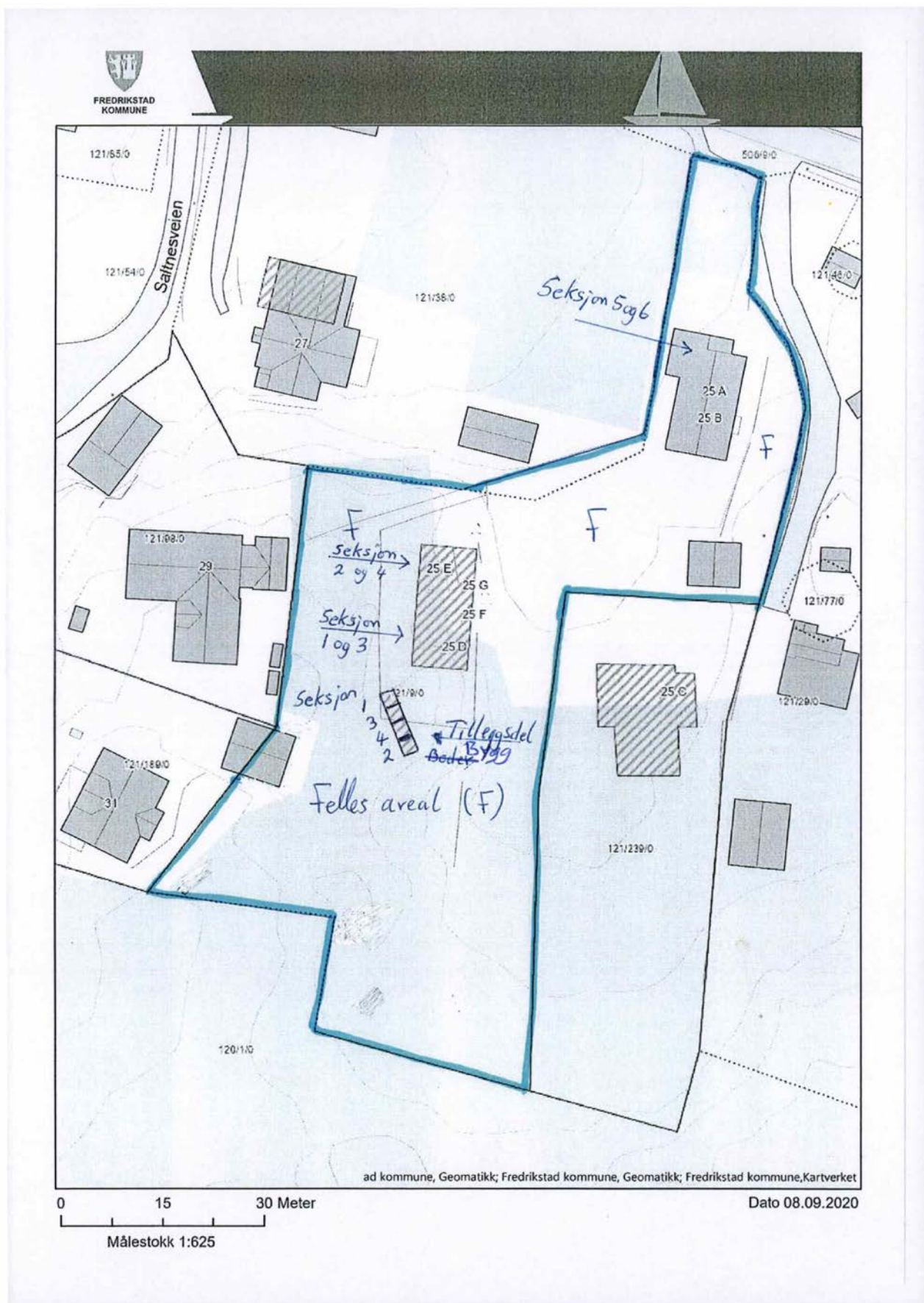
11. Kommunens saksbehandling

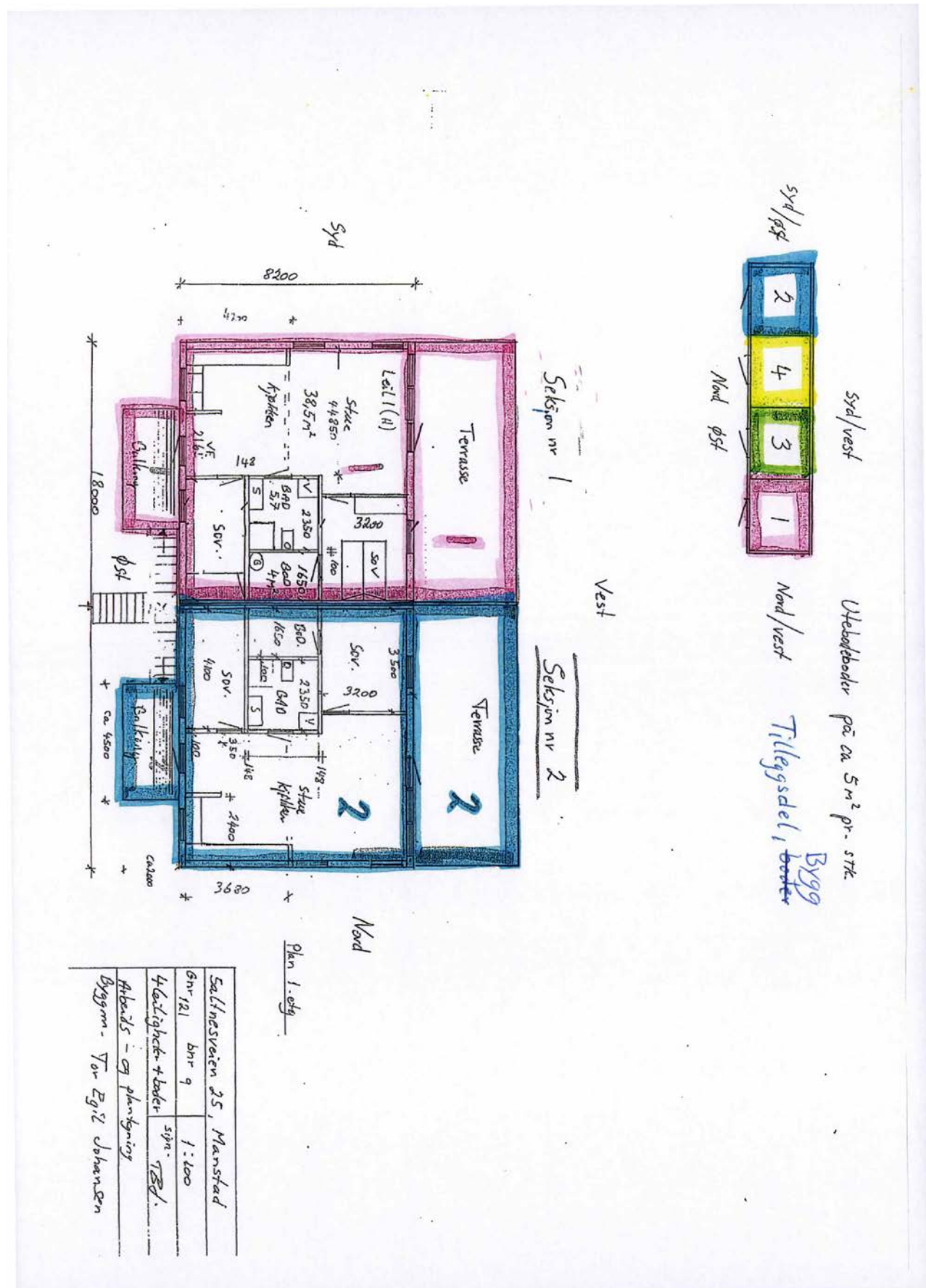
- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr. <i>3004</i>	Kommunens navn <i>Fredrikstad</i>	Gårdsnr. <i>121</i>	Bruksnr. <i>9</i>	Festenr.
Dato <i>17.09.20</i>	Underskrift <i>Audun Bahlid</i>	Stempel 		

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

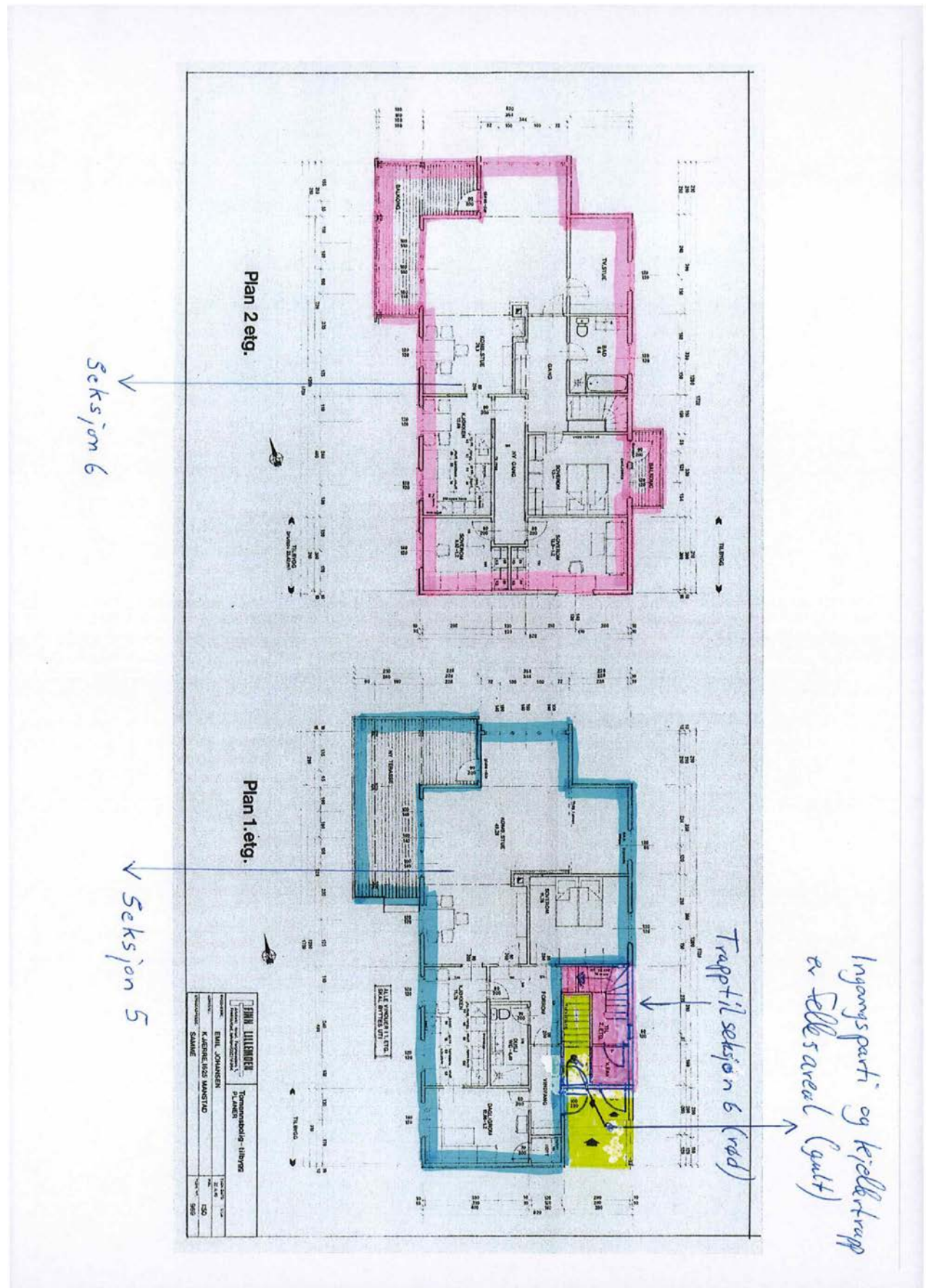


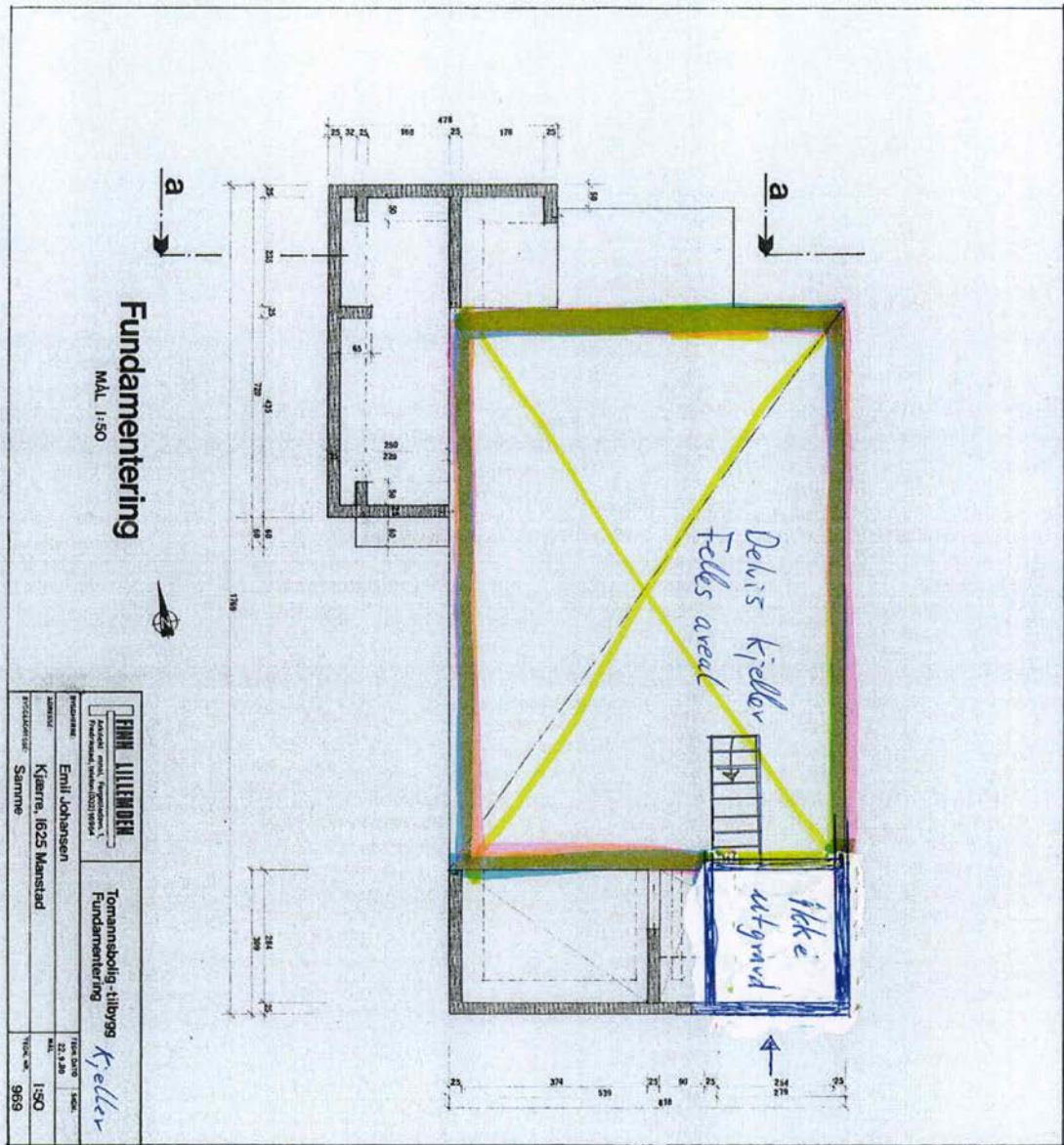


Loft + setg.

Salthersvæn 25
Gnr 121, bnr 9









Inngangsparti seksjon 5 og 6 og
kjeller

Baklid Audun

Fra: Tor Egil Johansen <tejohas@online.no>
Sendt: onsdag 7. oktober 2020 19:26
Til: Baklid Audun
Emne: Saltnesveien 25 , Seksjonering .

Forklaring på loft .

Her ser man bilde av bygget , loftet får jo skrå tak og det blir jo da en knevegg som plantegning viser , og utenfor denne så er det bare isolasjon og luft . Det blir bare en del av takkonstruksjonen . Og i dette tilfellet 0 m2 og ikke tilgjengelig . En slags liten trekant på vær side av veggen på lofts rommet .

Mvh Tor Egil Johansen



Sendt fra min iPhone



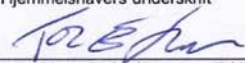
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Advokatfirmaet Planke DA	 Doknr.: 3193932 Tinglyst: 19.10.2020 STATENS KARTVERK
Postnummer: 1605 Fredrikstad	
Poststed: Tlf. 69 36 70 10 Fax. 69 36 70 15	
Fødselsnr./Org.nr. Org.nr. 889 122 552 mva Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Byggmester Tor Egil Johansen AS	976057031

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004	Fredrikstad	121	9		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			
	Tor Egil Johansen	170664 [REDACTED]			

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
13/10/2020	 Tor Egil Johansen

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

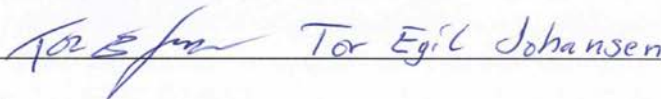
Henviser til et vedlagt kart over gnr 121/bnr 9. Tor Egil Johansen, født 170664 [redacted] skal ha bruksrett og rett til å utvikle området som er tegnet inn med blå strek kartet. Retten omfatter å kunne disponere området og eventuelt bebygge dette området med maks 4 leiligheter i ett bygg. Rettigheten er på fellesområdet til seksjon 1-2-3-4-5-6. Rettigheten varer i 10 år fra 13/10-2020, dvs frem til 12/10-2030.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja☐ Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷****6. Underskrifter**

Sted og dato

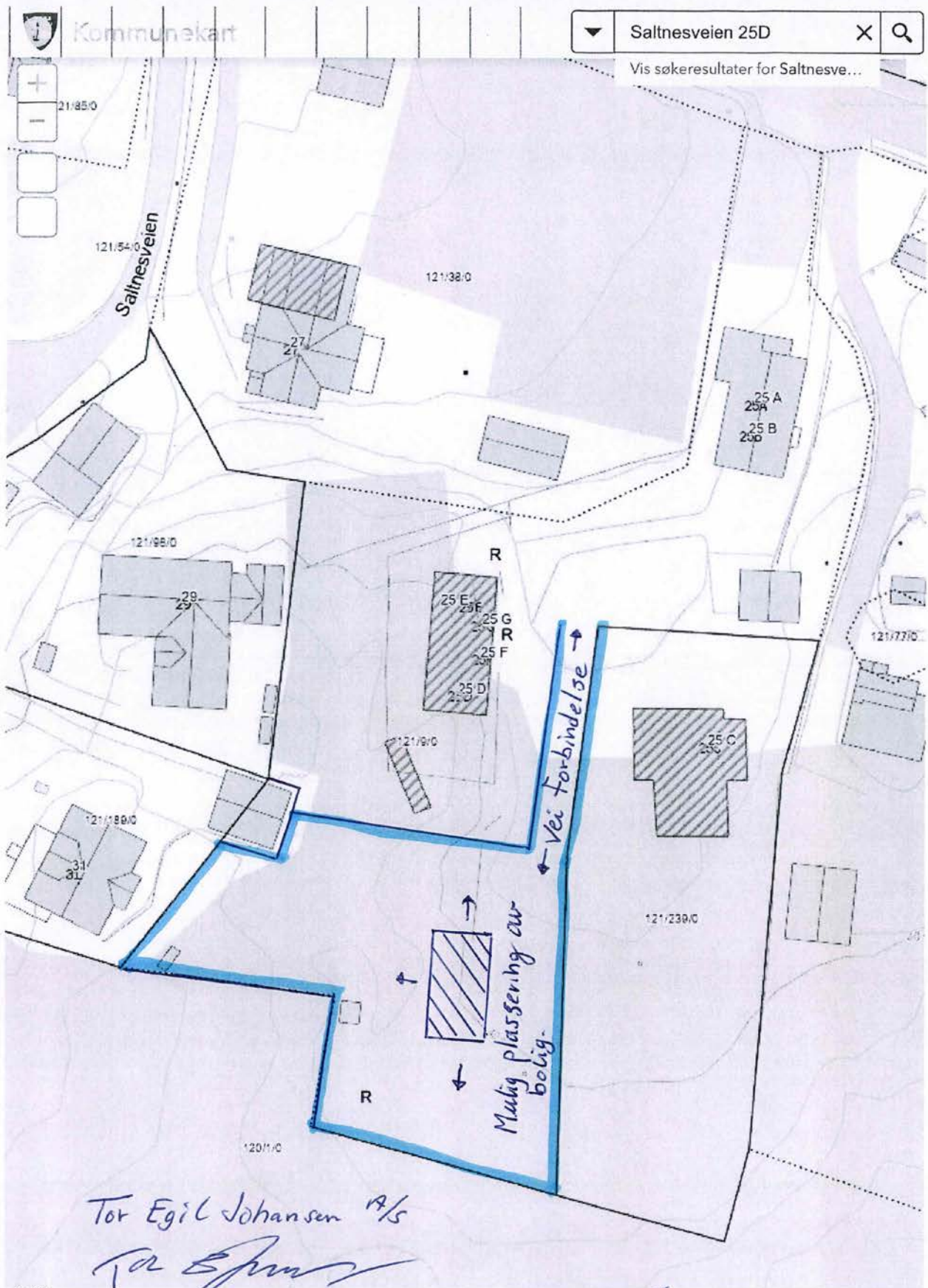
Gressvik 13/10/2020

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸Tor Egil Johansen**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

9.10.2020

Kommunekart



1:625


Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt
973871714
org.nr./fødselsnr.

Doknr.: 3088075 Tinglyst: 28.09.2020
STATENS KARTVERK

RETTIGHET

Undertegnede eier(e) av gnr. 121 bnr. 9 i Fredrikstad kommune,
gir herved nåværende og senere eier / leier av eiendommen gnr. 121
bnr. 239 rett til :

1. Vei for alminnelig ferdsel til og fra tomten på avtalt sted over min(e) eiendom / eiendommer.
Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv det vedlikehold som er nødvendig for å holde veien i alminnelig god farbar stand. Brukeren må dessuten rette seg etter de flertallsvedtak om vedlikehold og utgiftsfordeling som til enhver tid blir pålagt alle brukere i fellesskap.
2. Å føre vann - og kloakkledninger i avtalt trace over min(e) eiendom / eiendommer.
3. Retten omfatter nødvendige kummer og renseanlegg plassert etter avtale, samt vedlikehold av disse.

For eventuell skade som påføres eiendommen(e) og avling ved utøvelse av vedlikehold, forbeholdes rett til erstatning.

Navn / Fødselsnummer / personnr.	Gnr. / Bnr.	Untatt pkt.
Byggmester Tor Egil Johansen A/S		
org.nr. 976057031	121 / 9	
<i>Tor E. Johansen</i>		

Dato 10-3-2020


Rett kopi bekreftes



Rekvirert iht. følgebrev/-
rekvirert ikke oppgitt:
980489698
Org.nr./fødselsnr.**OVERENSKOMST****OM****RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS og **Tor E Johansen Byggmester AS**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

som eier og hjemmelshaver av gnr. 121 bnr. 9 i Fredrikstad kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller
høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Saltnesveien 25

Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 2019-06-14.

Trasélengde ca 70m over eiendommen

Trasébredde ca 1m

Grøftedybde ca 0,5-1m

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse**

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift,
vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget
skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett
til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike
arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig
som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

Doknr.: 898826 Tinglyst: 06.08.2019
STATENS KARTVERK**1.4 Byggeforbud og beplantning**

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved
Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr 0.-

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

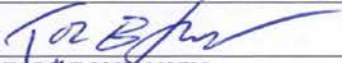
Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

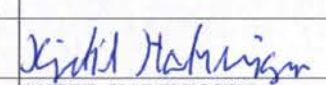
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

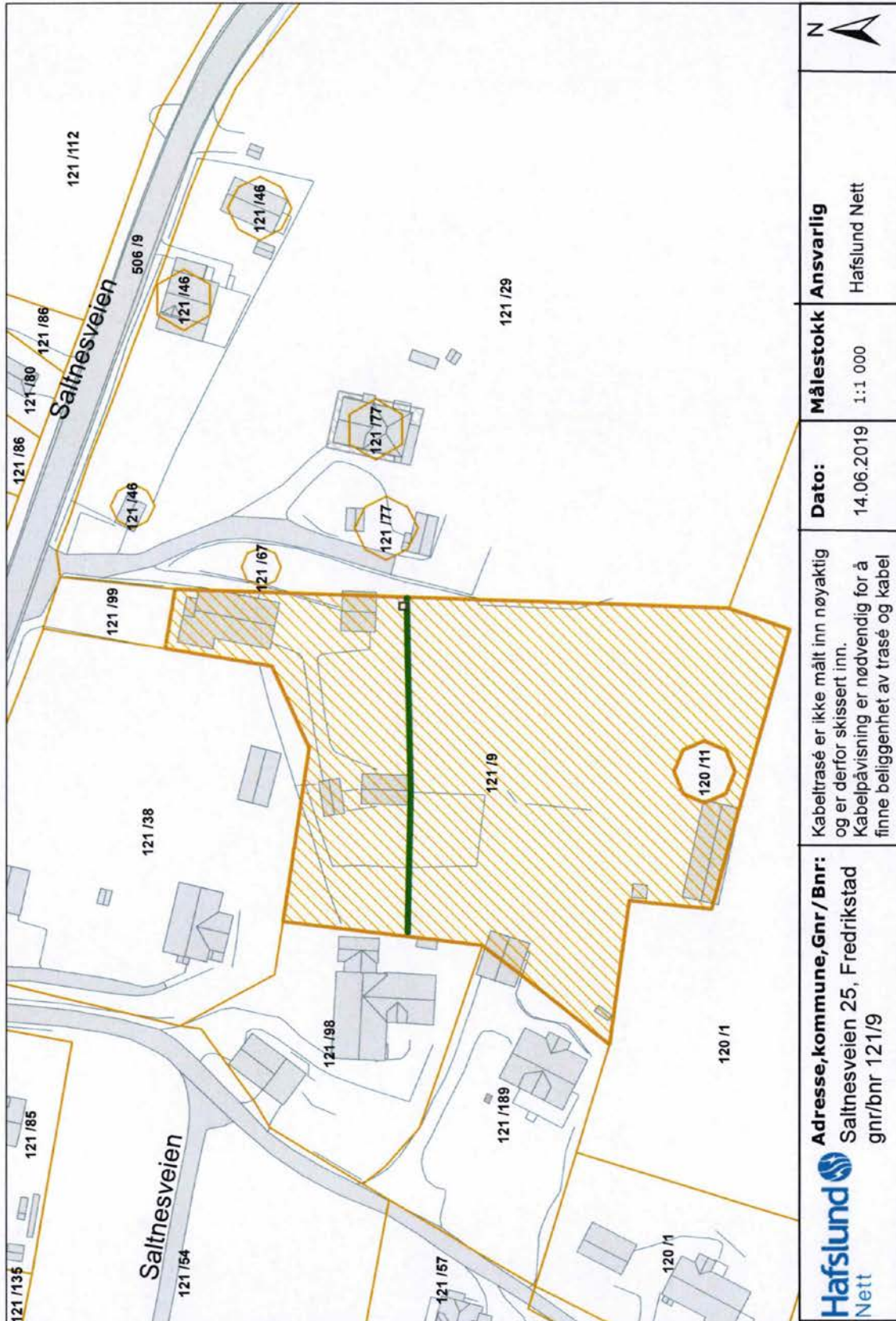
Det etableres ett fordelingsskap og en mast på gnr 121 bnr 9 som også omfattes av denne overenskomsten

Sted:	Gressvik	Dato:	25-6-2019	Sted:	Oslo	Dato:	2019-06-14
-------	----------	-------	-----------	-------	------	-------	------------

Grunneier 1 signatur:	
(Blokkbokst.):	TOR E JOHANSEN
Org.nr.:	BYGGMESTER AS
	976057031
	
	Tor Egil Johansen

Hafslund Nett AS	
NO 980 489 698 MVA	
Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	BERIT LETTING
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	KJETIL HARTVIGSEN

Overenskomst



	Adresse, kommune, Gnr/Bnr: Saltnesveien 25, Fredrikstad gnr/bnr 121/9	Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel	Dato: 14.06.2019	Målestokk 1:1 000	Ansvarlig Hafslund Nett	
---	--	--	----------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	---

A V T A L E

DAGBOKFØRT

17. APR 80 03715

FREDRIKSTAD

BYRETT

Mellom Onsøy kommune og grunneier av gnr. ~~121~~ gnr. 9
inngås følgende avtale: 120 11

Emil Johansen

Grunneier gir Onsøy kommune rett til å føre vannledning
over sin eiendom og ha denne liggende i drift for fram-
tiden.

Onsøy kommune skal yte grunneieren erstatning for alt tap
denne blir påført i forbindelse med anlegget.

I mangel av enighet blir erstatningene å fastsette ved
voldgift eller skjønn.

Arbeidet kan startes såsnart denne avtale er undertegnet
av begge parter.

Denne avtale tinglyses for kommunens regning.

Gressvik den. 14.04.80

Kjone den. 30-3-80

ONSØY KOMMUNE

Harald Just Pedersen

ordfører

Emil Johansen

grunneier

30.07.24

St.mrk. kr. 5, -

Dagb. nr. 5031

Onsøy Sorenskriverembede

T.K./S.M.

RETTIGHET TIL ONSÖY KOMMUNE ANGÅENDE VANN-/KLOAKKLEDNINGER.

Undertegnede eiere: *Hans og Emil Johansen*,
av eiendommen gnr. *121* bnr. *99* i Onsøy
gir herved Onsøy kommune rett til å ha vann- og kloakk-
ledning liggende på eiendommen i nåværende tracé.

Retten er bindende for meg og senere eiere av min eiendom.

Ledningene med tilhørende kummer og rördeler skal til
enhver tid fritt kunne inspiseres og vedlikeholdes.

Dersom slike arbeider eller større reparasjonsarbeider
medfører skade eller ulempe på min eiendom, tas forbehold
om erstatning.

Erstatningens størrelse avgjøres ved overenskomst eller
ved skjønn.

Denne rettighet tinglyses som hefte på min eiendom.

For gebyrets størrelse fastsettes rettighetens verdi
til kr. 500,- - kronerfemhundre -.

.....*Kjellerre*.....*19/12-68*.....
sted/dato.

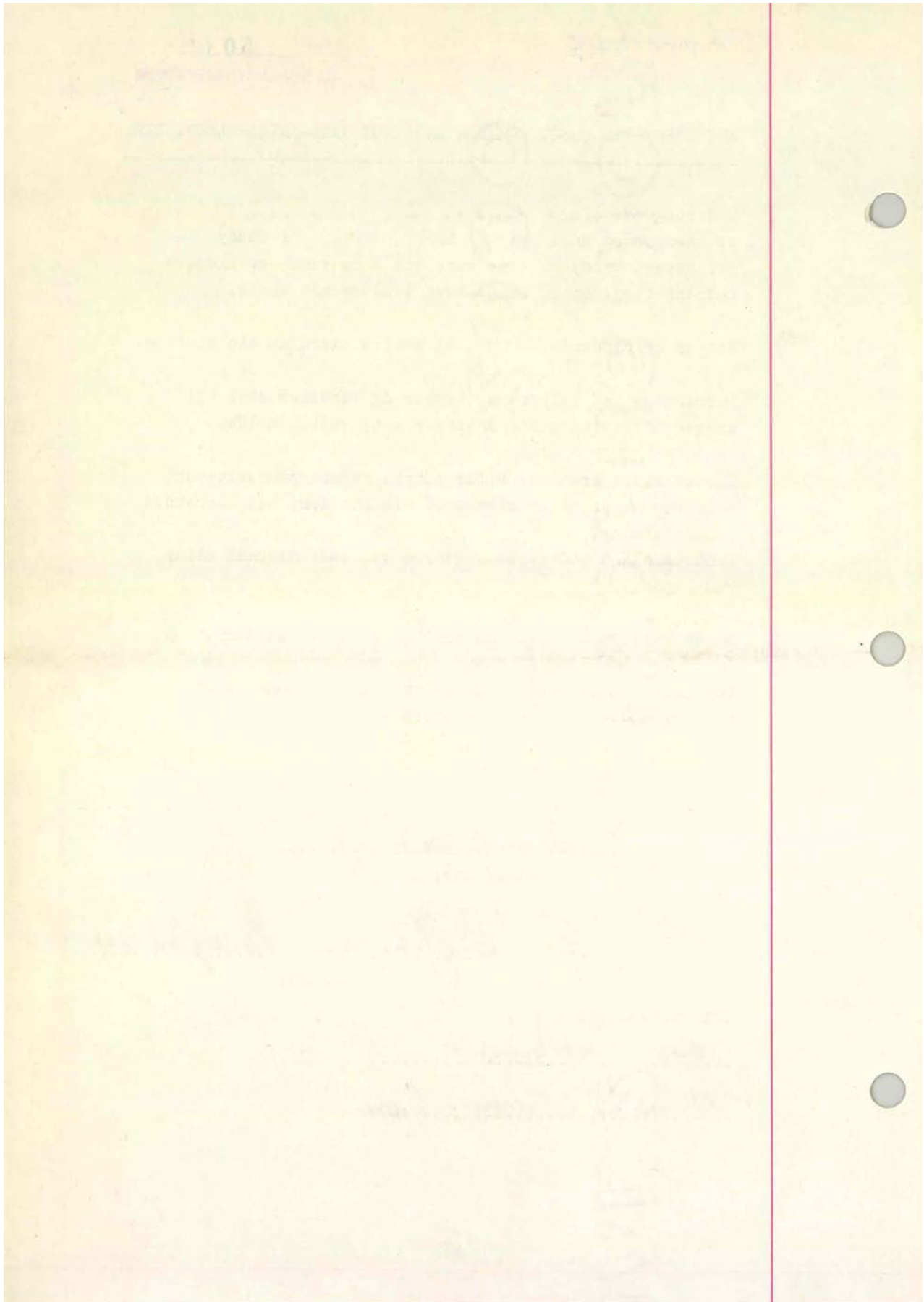
Emil Johansen *Hans Johansen*
.....
Underskrift.

Til vitnerlighet:

Thora Marthinsen
.....

Hans Marthinsen Garne
.....

Begeer underskrift





BYGGMESTER TOR E JOHANSEN AS

Dyrødveien 54
1621 GRESSVIK

Deres referanse

Vår referanse

2017/19217-32-165945/2021-SNHU

Klassering

121/9

Dato

13.07.2021

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1143/21

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 22.06.2021 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Saltnesveien 25

Gnr. 121

Bnr. 9

Arbeidets art: Oppføring av firemannsbolig med garasje og boder

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20 Bankkonto: 5122 05 77000



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. oktober 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 121 **Bruksnr.:** 9 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 4

Adresse: Saltnesveien 25E, 1626 MANSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 121/9/0/4

Eierrepresentant: Paulsen Christine Roll

Regningsmottaker: Paulsen Christine Roll

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	121	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	9	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	4				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300779844	Andre småhus m/3 boliger el fl	Ferdigattest	Bolig		67

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
PAULSEN CHRISTINE ROLL	SALTNESVEIEN 25E	1626 MANSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

I tillegg til nedenstående:

Akonto vann kr 367,08

Akonto avløp kr 703,12

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00140 l	kr 2 718,00	01.01.2026	1/2	0	kr 1 699,00
60	ESkatt Bolig	1 380 000,000/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 4 416,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 471,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 394,00
							kr 9 980,00

VANNMÅLERE

Målernumme r	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
20974986	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.10.2024	2024	19	103



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 06.10.2025

Til informasjon!

Eiendom: 121/9/0/4 Saltnesveien 25 E

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



Eiendomsstatus, ordre 8790616

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 121	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Saltnesveien 25E, 1626 MANSTAD		
Areal matrikkelenhet:	4672.9 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse Hensynssoner: 530 - Hensyn friluftsliv
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		
Reguleringsplaner under arbeid: 1210 Berger	Varslet igangsatt: 01.02.2023	

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.

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 03.10.2025

Grunnkart

Adresse: Saltnesveien 25E, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/9/0/4

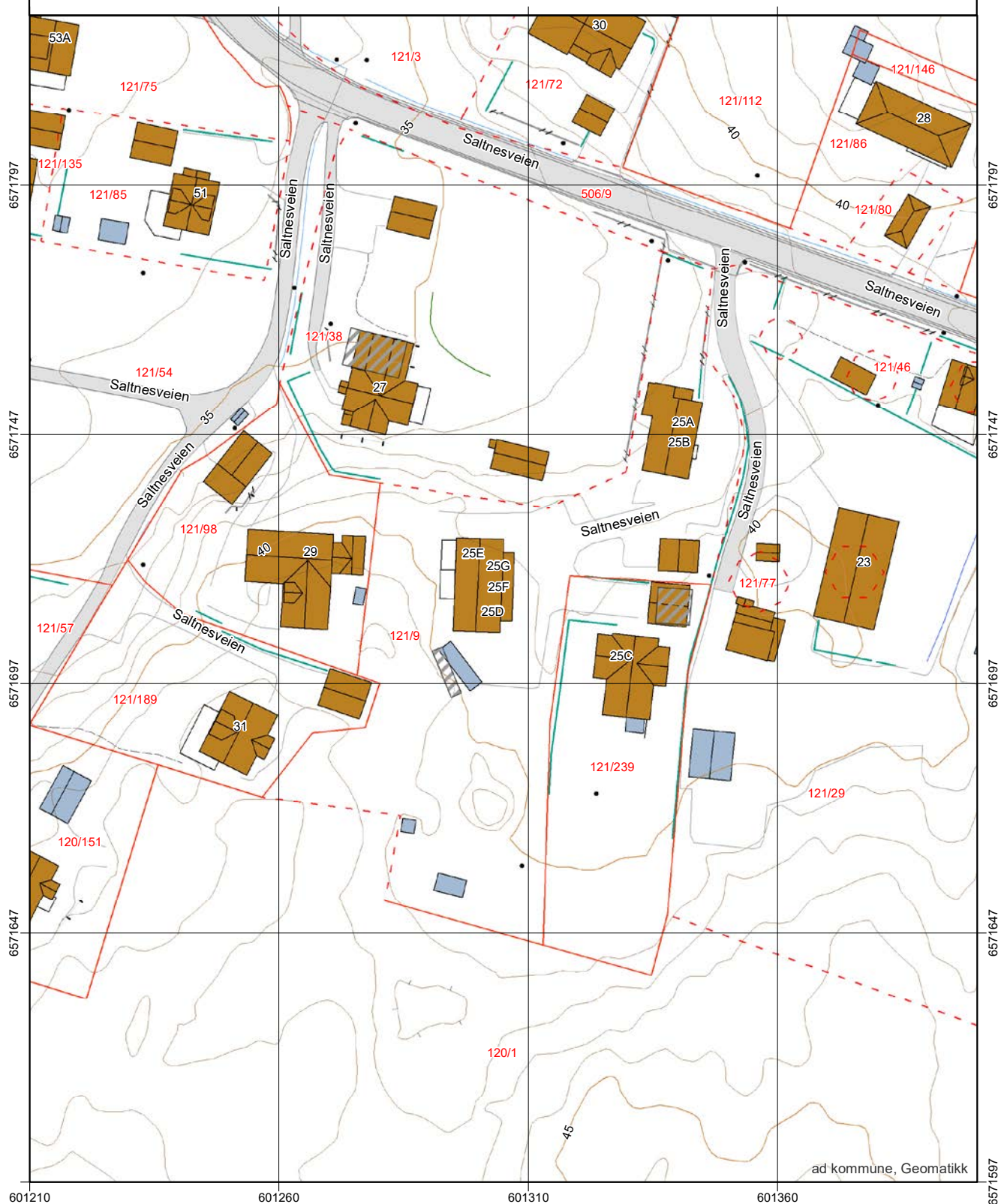


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-03



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



Grunnkart

Adresse: Saltnesveien 25E, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/9/0/4



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-03



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



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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Saltnesveien 25E, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/9/0/4

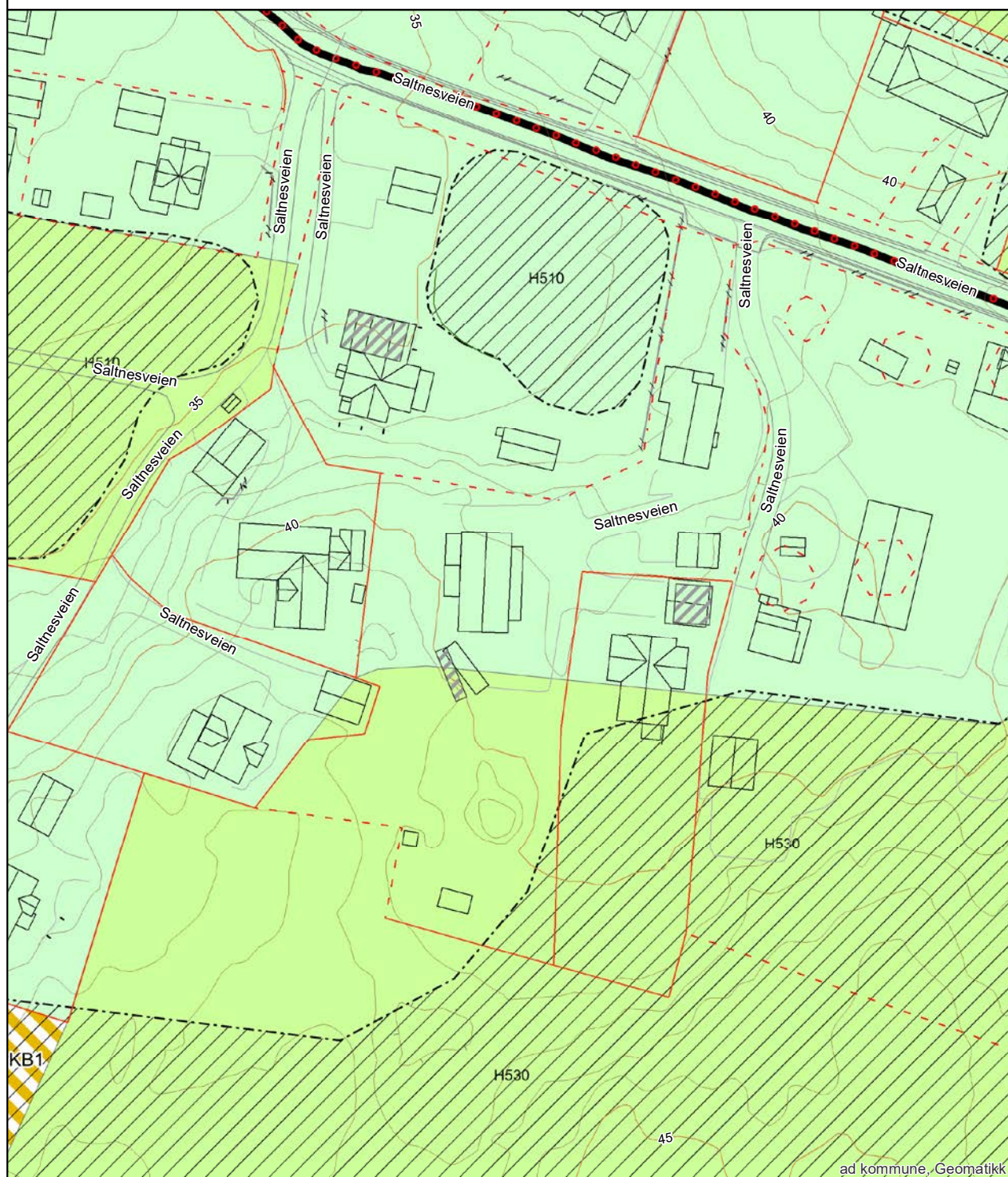
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-03



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

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

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





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	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

Koordinatsystem: Euri88, zone 32N, høydegrunnlag HN2000
Kartgrunnlag: Geovekst P10
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	BL	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H415	Hensynssone ras- og skredfare
	H420	Hensynssone flomfare
	H430	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H435	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H415	Hensynssone landbruk
	H420	Hensynssone friluftsliv
	H430	Hensynssone landskap
	H435	Hensynssone naturmiljø
	H437	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H415	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H420	Båndlegging etter lov om naturvern
	H430	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H410	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Fremtidig
Tunnel	Ps baken	Ps baken
Bro	Ps baken	Ps baken
Fjernveg	---	---
Hovedveg	---	---
Samleveg	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---
Sykkelveg	---	---
Turveg/turdrag	---	---
Kolektivtrasé	---	---
Jernbane	---	---
Farled	---	---
Småbåttid	---	---
Kolektivnutepunkt	O	O

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREA ECOMAR

[illegible][illegible]

The image shows the cover of a report from Statistisk sentralbyrå (SSB). The title is 'Kartlagt produktspesifikiteten for arealanalyse og digitalt planregister' (Mapped product-specificity for area analysis and digital land register). Below the title is the subtitle 'Rapport 2 - Spesifikasjoner for arealanalyse'. The cover features a map of Norway with different regions colored in green, yellow, and red, representing different land use categories. The SSB logo is visible in the top right corner.

[illegible]



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

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

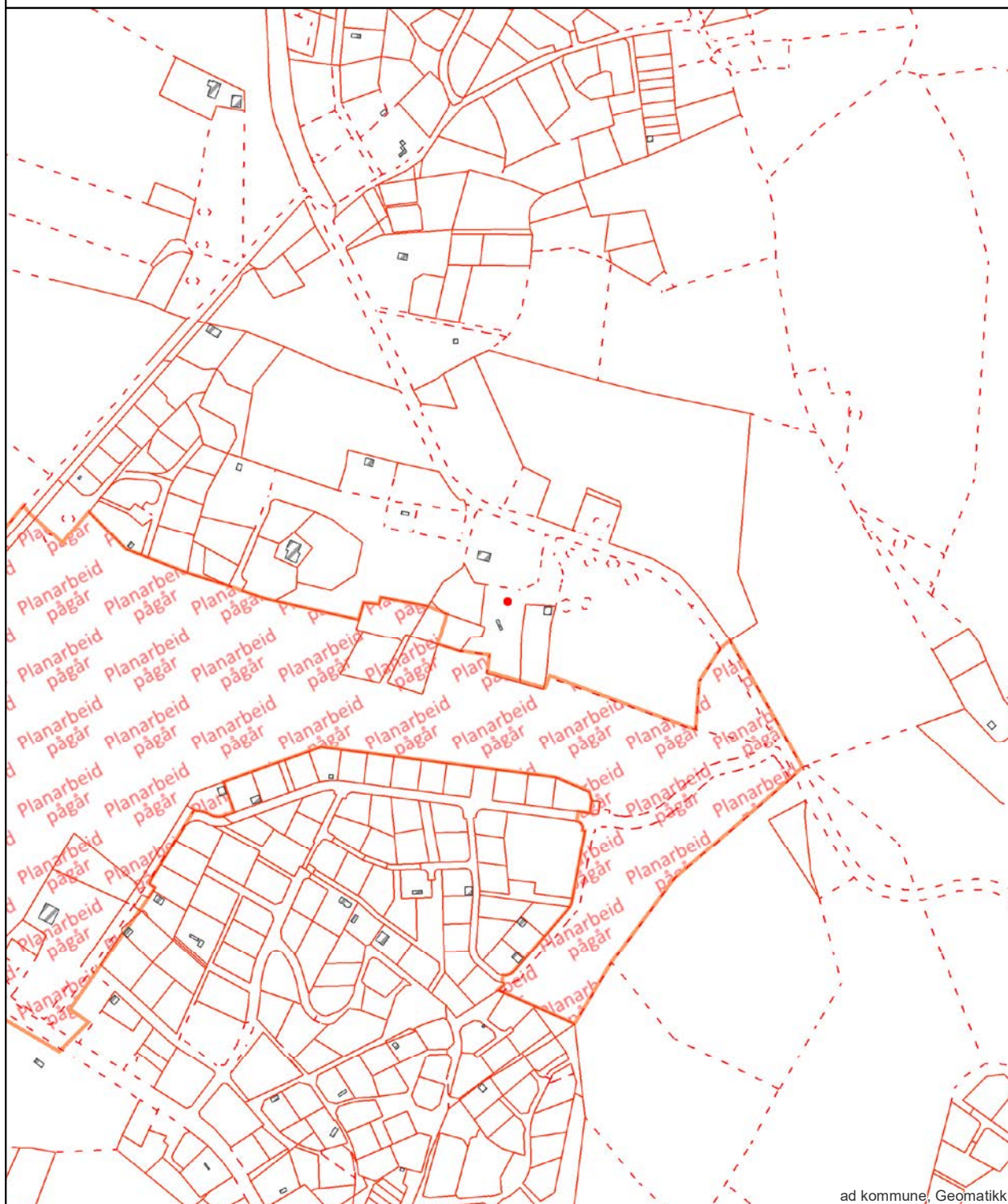
Adresse: Saltnesveien 25E, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/9/0/4

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-03



Planident: 1210
Plannavn: Berger

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



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Saltnesveien 25E, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/9/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-03

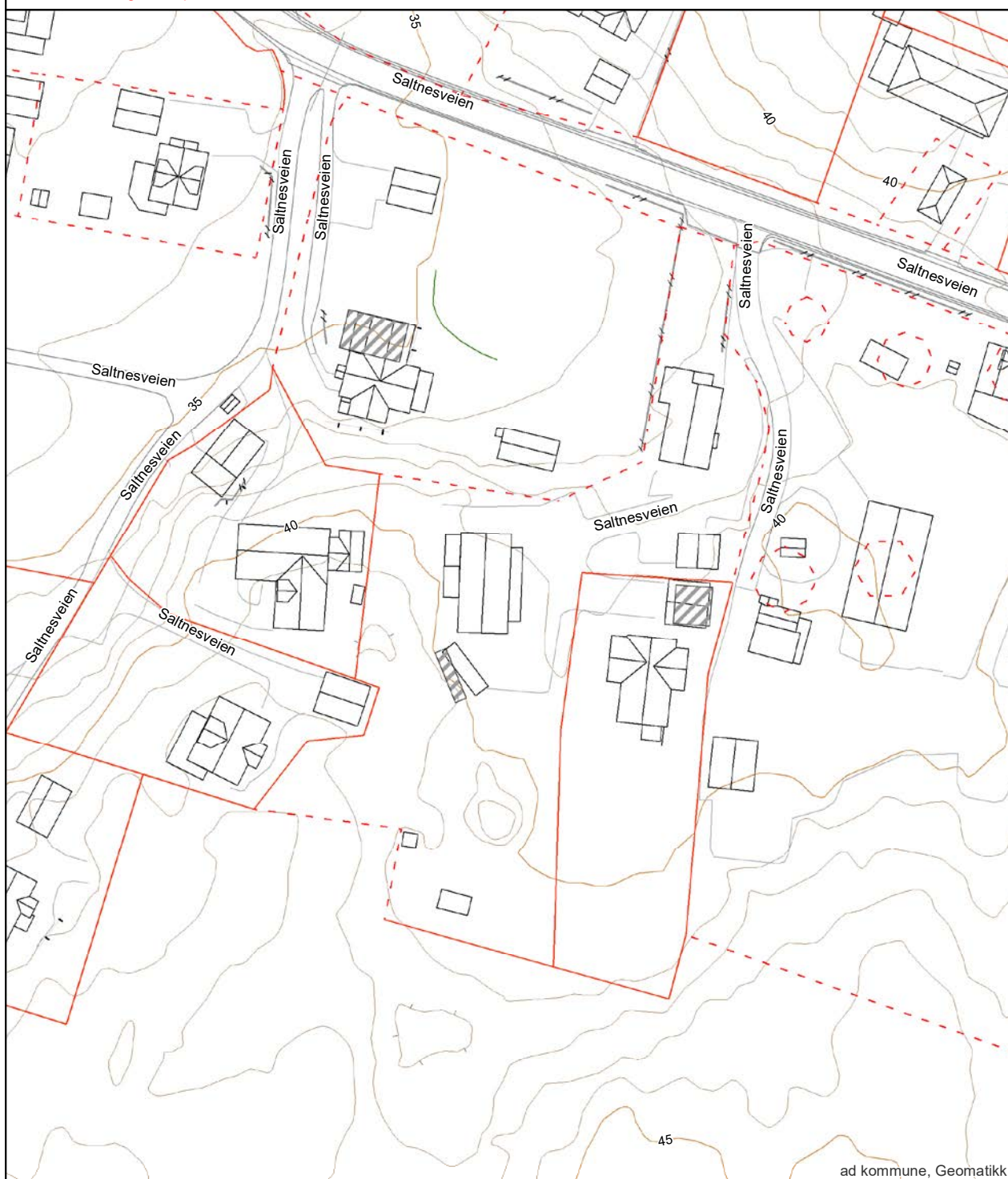


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk



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 121 / 9 / 0 / 4

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Oversiktskart

Adresse: Saltnesveien 25E, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/9/0/4

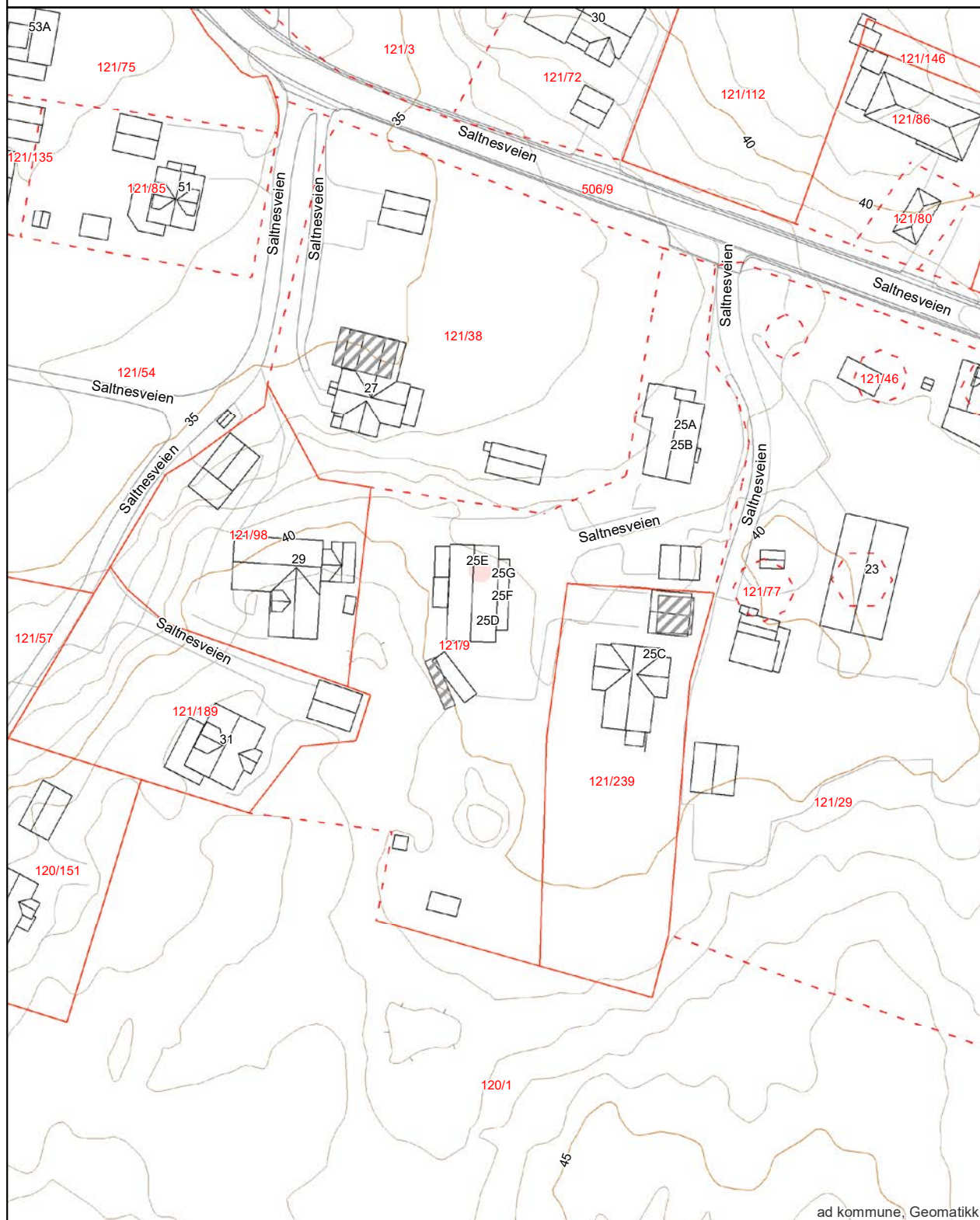


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-03



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



Matrikkelkart

Adresse: Saltnesveien 25E, 1626 MANSTAD
Gnr/Bnr: 121/9/0/4



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-03



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

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvkm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4672.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571644.18264	601312.6435	Jord	32.95	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6571653.04943	601280.925598	Jord	17.31	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6571670.08458	601283.993414	Ikke spesifisert	27.9	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
4	6571673.74973	601256.347692	Ikke spesifisert	16.38	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6571686.66908	601266.400083	Jord	10.69	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6571687.74929	601277.02977	Jord	9.35	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6571696.6547	601279.858271	Jord	4.74	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6571698.22911	601275.401138	Ikke spesifisert	1.51	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
9	6571699.73011	601275.576686	Ikke spesifisert	37.41	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
10	6571736.86344	601279.960611	Ikke spesifisert	33.86	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
11	6571731.74524	601313.407221	Ikke spesifisert	17.46	Ukjent		Annet	200	0
12	6571739.05745	601329.264293	Ikke spesifisert	20.81	Ukjent		Annet	200	0
13	6571759.58146	601332.6292	Ikke spesifisert	8.02	Ukjent		Annet	200	0
14	6571767.48526	601333.922496	Ikke spesifisert	15.79	Ukjent		Annet	200	0
15	6571783.04492	601336.541508	Ikke spesifisert	0.12	Ukjent		Annet	200	0
16	6571783.14259	601336.623002	Ikke spesifisert	10.47	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
17	6571779.81311	601346.537002	Ikke spesifisert	16.71	Geometrisk hjelpепunkt		Genererte data (interpolasjon)	500	0
18	6571763.2151	601344.754323	Ikke spesifisert	11.07	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
19	6571754.01737	601350.913321	Ikke spesifisert	8.92	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	1000	0
20	6571745.402	601353.18643	Ikke spesifisert	7.61	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	1000	0
21	6571737.9081	601351.876191	Ikke spesifisert	22.18	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	1000	0
22	6571716.43894	601346.378924	Fjell	28.49	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2

Grensepunktrapport

Rapportdato : 3.10.2025

23	6571718.23788	601317.958419	Ikke spesifisert	29.81	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6571688.70938	601314.001682	Jord	44.58	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 3

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-121/9/0/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	12.10.2020	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
CHRISTINE ROLL PAULSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
CHRISTINE ROLL PAULSEN		SE - Eier registrert hos skattemyndighetene	B - Bosatt		0/0

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	17.09.2020	17.09.2020	20/37762	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300779844	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

Bygning 300779844: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	349.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	349.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.10.2018	02.12.2019
IG - Igangsettingstillatelse	06.12.2018	23.03.2020
MB - Midlertidig brukstillatelse	26.06.2020	29.06.2020
FA - Ferdigattest	13.07.2021	16.07.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	151.0	0.0	151.0	0.0
H01	2	151.0	0.0	151.0	0.0
H03	0	47.0	0.0	47.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Saltnesveien	25E		1626 MANSTAD

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-121/9/0/4, Saltnesveien 25E, 1626 MANSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.09.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.7 km
Flomfaresoner	22.09.2025	Ikke funnet	0.39 km
Forurensset grunn	22.09.2025	Ikke funnet	0.96 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.09.2025	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.17 km
Kvikkleire	22.09.2025	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	22.09.2025	Ikke funnet	63.6 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.95 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.04 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:

22.09.2025

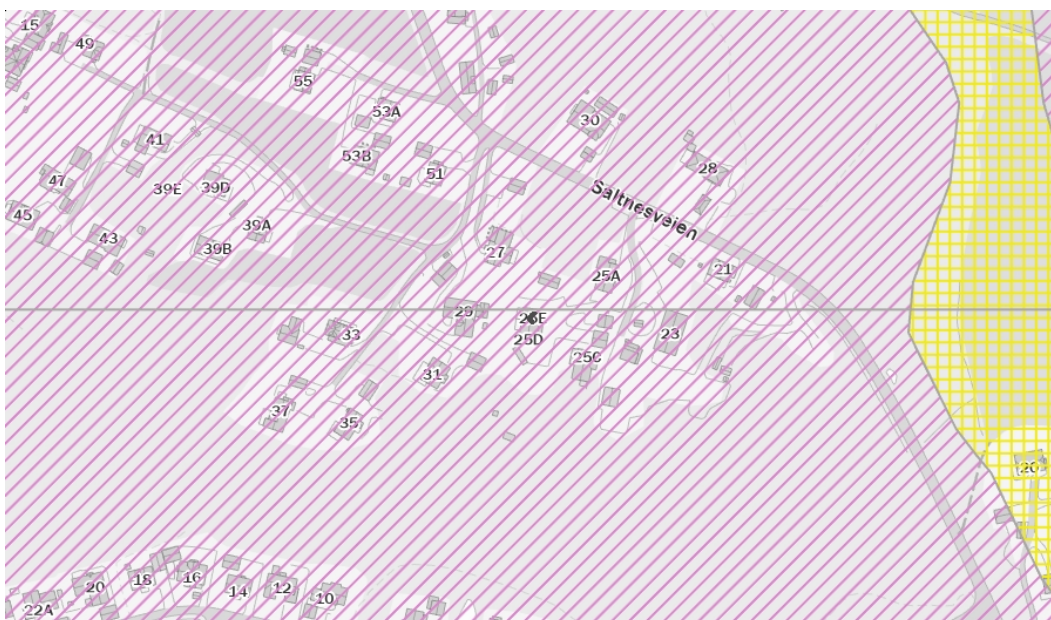
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne 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)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Saltnesveien 25E
1626 MANSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane**Telefon:** 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre