



aktiv.

Nilsebakken 8, 1619 FREDRIKSTAD

**Selveierleilighet i horisontaldelt  
tomannsbolig – Takterrasse –  
Nærhet til både by og natur**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Jens August Larsen

**Mobil** 997 17 879

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

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 790 000,-

**Omkostn.:** Kr 46 100,-

**Total ink omk.:** Kr 1 836 100,-

**Selger:** Emil Nergård

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1902

**BRA-i/BRA Total** 42/42 kvm

**Tomtstr.:** 394 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 1

**Gnr./bnr.** Gnr. 206, bnr. 36

**Snr.** 2

**Oppdragsnr.:** 1111250001

# Selveierleilighet i horisontaldelt tomannsbolig – Takterrasse - Nærhet til både by og

Velkommen til Nilsebakken 8 – en sjarmerende leilighet i en horisontaldelt tomannsbolig. Her bor du i et rolig og veletablert boligområde med nærhet til Lislebystranda, Glommastien og Bingedammen, samtidig som du har kort gang- og sykkelavstand til alt du trenger i hverdagen.

Leiligheten ligger i byggets andre etasje og har en egen adkomst via en utvendig trapp som leder opp til en solrik takterrasse. Når du trer inn i leiligheten, møtes du av en liten entré som er samlokalisert med kjøkkenet som er fra 2019. Fra entrén er det adkomst til badet, som ble oppgradert i 2017 og har fått fornyede vegger i 2019. Videre inn i boligen finner du en lys og trivelig stue. Leiligheten har ett soverom, i tillegg til en bod/omklingsrom og innredet rom som ikke oppfyller kravene til varig opphold.



Planetegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	49
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 42 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 42 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, soverom, innredet rom (oppfyller ikke krav om rømningsvindu) omkleddingsrom og bad/vaskerom.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

28 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

394 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten har gode sol og lysforhold.

Eiendommen tilfredsstillter 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

Nilsebakken ligger i et veletablert boligområde ned mot Lislebystranda. Herfra har du fin gang- og sykkelavstand til alt du trenger - og ikke minst til Glommastien og Bingedammen.

Du har gangavstand til alle fasiliteter på Lisleby. Det er cirka en kilometer til Kiwi og cirka 1,3 kilometer til Nøkleby skole, og på turen opp passerer du



Sentralidrettsanlegget. Det er også godt med barnehager i området. Til Fredrikstad sentrum er det cirka 4,4 kilometer. Vil du til byen, kan du sykle, og det er også gode bussforbindelser.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av granitt og stedvis noe plasstøpt betong. Deler av boligen er oppført på pilerer. Etasjeskillere av tre.

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon med ark, tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 15.01.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bad er bygget av forrige eier. Det er byttet servant, toalett, utvendig rør og dusjkabinett i mitt eie, samt føringsrør til sluk fra varmtvannsberederens sikkerhetsventil. Det er også bygget baderomsbenk for integrering av vaskemaskin og bereder.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Det skal ha vært lagt ny membran av forrige eier ifølge tidligere takstrappport.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det var en lekkasje under kjøkkenbenk som ble utbedret av Arne Nilsen AS i desember 2023. Det er også utbedret med nye slanger og pakninger til blandebatteri i etterkant med egeninnsats. Det er lagt nye soilrør fra kjeller opp til tak i 1 etg. Dette er utført av Recover. Arbeid utført av: Arne Nilsen AS.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Det var et rør som sprakk i kjeller vinteren 2023/2024. Lekkasjen ble stoppet og utbedret. Det ble ingen skader i kjeller fra lekkasjen da vannet rant ned i grunn. Ellers er det en råkjeller av sten der det naturlig kan bli litt fuktig. Det er i etterkant også boret opp luftkanaler i kjeller.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Det har vært en lekkasje på yttertak under eierskap av forrige eier. Dette ble reklamert og

utbedret ifølge forrige eier. Det har ikke vært noen lekkasjer fra tak i mitt eie.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Det er gitt fyringsforbud på pipe. Det ble satt inn nytt rør i pipen der bedriften dessverre utførte jobben feil og det ble ilagt nytt fyringsforbud. Alle ildsteder i bygget er fjernet.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Det er ett eldre bygg der det er naturlige skjevheter i gulv. Det er utført utbedring av to sprekker i fasade mot vest i sammenheng med fjerning av den gamle inngangstrappen.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet og montert lamper på alle rom, samt montert speil på bad. Deler av dette inkluderer dugnad fra faglært. Det ligger dokumentasjon på varmekabler på bad fra tidligere eier, samt kursfortegnelse i sikringsskap.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er bygget takterrasse, lagt på noen nye kledningsbord på vestre fasade, flyttet inngangsdør og malt døren, samt montert nytt vindu på et soverom i 2020.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Tilbygg i 1 etg og takterrasse.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Dette er godkjent med ferdig attest. Byggesaksnummer 2022/80348.

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? Ja. Det kan bli oppført nytt bygg på nabotomten(Gnr 206, Bnr 322) på oversiden av huset.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Skaderapport etter lekkasje under vask.

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)? Ja. Det er tinglyst servitutter på eiendommen for gjennomkjøring til nabotomten(Gnr 206, Bnr 332), servitutt om avstandserklæring, samt mulighet for å etablere rør, ledninger og annet nødvendig infrastruktural over tomten til sameiet ved etablering av nytt hus.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. I følge takstrappreport fra tidligere eier var det "små tegn, som gamle hull etter borrebiller i kjelleren" Det er ikke observert noen aktivitet rundt dette i mitt eie.

Se vedlagt egenerklæring for utfyllende informasjon.

## **Innhold**

Entré, kjøkken, stue, soverom, innredet rom (oppfyller ikke krav om rømningsvindu) omkleddningsrom og bad/vaskerom.

## **Standard**

Velkommen til Nilsebakken 8 – en sjarmerende leilighet i en horisontaldelt tomannsbolig med historisk sjel og moderne oppgraderinger. Boligen er opprinnelig oppført i 1902, men har blitt pusset opp og tilpasset gjennom årene. Her bor du i et rolig og veletablert boligområde med nærhet til Lislebystranda, Glommastien og Bingedammen, samtidig som du har kort gang- og sykkelavstand til alt du trenger i hverdagen.

Leiligheten ligger i byggets andre etasje og har en egen adkomst via en utvendig trapp som leder opp til en solrik takterrasse. Denne terrassen er et ideelt sted for avslapning eller sosiale sammenkomster på varme sommerdager. Når du trer inn i leiligheten, møtes du av en liten entré som er samlokalisert med kjøkkenet. Det ble montert spileplate og flis i entrén i 2024. Kjøkkenet har en moderne innredning fra 2019 med slette fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Til venstre for entré finner du badet som er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Videre inn i boligen finner du en lys og trivelig stue som har plass til både en sofagruppe og et spisebord. Fra stuen er det også adkomst til badet, som ble oppgradert i 2017 og har fått fornyede vegger i 2019. Leiligheten har ett soverom, i tillegg til en bod/omklingsrom og innredet rom som ikke oppfyller kravene til varig opphold.

Kjelleren og tomten er fellesarealer som deles mellom de to boenhetene i tomannsboligen. Nilsebakken er et etablert boligområde som kombinerer nærhet til både natur og by. Her har du gang- og sykkelavstand til Lislebystranda, Glommastien og Bingedammen, som gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv. Samtidig ligger området sentralt til med nærhet til butikker, skoler, barnehager og kollektivtransport.

Dette er en innbydende og funksjonell leilighet som passer for deg som ønsker en bolig med sjel og en beliggenhet som gir det beste av to verdener – både ro og nærhet til byens fasiliteter. Velkommen på visning!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Halvpart av tomannsbolig opprinnelig oppført i 1902. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje. Felles kjeller (ikke målbart areal).

Innvendige overflater: På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det malt mdf panel.

Bad/vaskerom fra 2017 (gulv, membran og vanntett sjikt). Vegger fra 2019. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og forniklet kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder på ca. 30 liter fra nyere dato.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Tomteforhold: Drenering med ukjent høy alder. Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2018.

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

Forhold som har fått TG2 avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking. Taket er tekket med betong takstein fra 2009. Det er avvik: Det er mosevekst på tekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis nedre del av kledning. Omfanget er lite.
- Utvendig > Vinduer. Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 2008, 2011, 2019 og med ukjent høy alder. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder det eldste vindu.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon. Det er naturlig ventilering. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Boligen ventileres naturlig. Tilluft via spalteventil i vindu på det ene soverommet samt i stue. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 7 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering. Drenering med ukjent høy alder. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Synlig vanninnslag i felles kjeller. Vurderes som relativt normalt når det er synlig fjell.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter. Grunnmur av granitt og stedvis noe plasstøpt betong. Deler av boligen er oppført på pilarer. Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Videre avskallinger i enkelte støpte elementer.

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

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Veranda på 28 kvm. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Etasjeskillere av tre. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 5 mm fra topp membran til topp av slukrist. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt. Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Det mangler dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Forhold som har fått TG3 Store eller alvorlige:

- Innvendig > Pipe og ildsted: Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forhold som har fått TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Saltakkonstruksjon med ark. Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.
- Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

**Parkering**

Parkering på felles tomt.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

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

## Energi

**Oppvarming**

Varmekabler på bad/vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Det er gitt fyringsforbud på pipe. Det ble satt inn nytt rør i pipen der bedriften dessverre utførte jobben feil og det ble ilagt nytt fyringsforbud. Alle ildsteder i bygget er fjernet.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Rød

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 790 000

**Kommunale avgifter**

Kr 17 378

**Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 673

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Selger opplyser at han har mottatt faktura fra Fredrikstad kommune for eiendomsskatt på hele bygget. Ny eier vil sannsynligvis få egen faktura for sin seksjon, eventuelt må kostnaden deles mellom de to seksjonene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 400 000

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 600 000

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

Selger opplyser: Ved horisontaldelt tomannsbolig må forsikringen splittes og seksjonene må ha samme dekning i samme selskap.

Forsikringskostnad vil variere for kjøper med tanke på rabatter og bonus. dagens eier og eier av den andre seksjonen har forsikret eiendommen hos Gjensidige.



### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/2

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameie Nilsebakken 8

### **Om sameiet**

Eierseksjons sameiet består av 2 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.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 206, bruksnummer 36, seksjonsnummer 2 i Fredrikstad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/206/36/2:

08.07.2024 - Dokumentnr: 1673334 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:206 Bnr:332

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede eier av følgende gnr: 206, bnr: 36 i Fredrikstad kommune, gir med dette

nåværende og framtidige eiere av gnr: 206., bnr: 332 rett til å legge og vedlikeholde

ledninger (og eventuelt anlegg) for vann og avløp over min eiendom. Framtidig eier

(rettighetsmottaker) forplikter seg til å utbedre eventuelle skader på rettighetsgivers eiendom ved reparasjon og vedlikehold av ledningene.

Traséen for vann- og avløpsledninger (og eventuelt vann- og avløpsanlegg) er vist på vedlagte kart datert 01.02.2022, (Vedlegg D-2).

08.07.2024 - Dokumentnr: 1673396 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:206 Bnr:332

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede eier av følgende gnr: 206, bnr: 36 i Fredrikstad kommune, gir med dette nåværende og fremtidig eier av gnr: 206, bnr: 332 rett til å legge og vedlikeholde ledningen (og evt anlegg) for elektrisitet (Strøm), internett, kabel-tv og lignende nødvendig infrastruktur til ny bolig over min eiendom. Framtidig eier (rettighetsmottaker) forplikter seg til å utbedre eventuelle skader på rettighetsgivers eiendom ved reparasjon og vedlikehold av ledningene.

08.07.2024 - Dokumentnr: 1673396 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:206 Bnr:332

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere.

Undertegnede eier av følgende gnr: 206, bnr: 36 i Fredrikstad kommune, gir med dette nåværende og fremtidig eier av gnr: 206, bnr: 332 rett til å legge og vedlikeholde ledningen (og evt anlegg) for elektrisitet (Strøm), internett, kabel-tv og lignende nødvendig infrastruktur til ny bolig over min eiendom.

Framtidig eier (rettighetsmottaker) forplikter seg til å utbedre eventuelle skader på rettighetsgivers eiendom ved reparasjon og vedlikehold av ledningene

08.07.2024 - Dokumentnr: 1673533 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:206 Bnr:332

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede eiere av gnr: 206, bnr: 36 i Fredrikstad kommune, gir med dette nåværende og framtidige eiere av gnr: 206 bnr: 332 rett til å bruke eksisterende og ny innkjørsel over min eiendom.

Innkjørsel skal vedlikeholdes av eierne av begge eiendommene.

Innkjørsel er vist på vedlagt kart datert 01.02.2022

10.01.2025 - Dokumentnr: 32864 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:206 Bnr:332

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder denne registerenheten med flere

Det er gitt tillatelse til at ny fremtidig bolig kan oppføres inntil 1,0 meter fra denne eiendommens eiendomsgrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Avstanden beregnes fra byggverkets fasadeliv (ytterste del av yttervegg). Ytterste bygningsdel skal ikke overstige nabogrense. Gjennomføring av byggetiltaket kan medføre begrensninger for

eventuelt senere ønske om utnyttelse av denne eiendommen.

24.11.2023 - Dokumentnr: 1318043 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

08.07.2024 - Dokumentnr: 1673480 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:206 Bnr:332

Bestemmelse om snuplass

Undertegnede eier(e) av følgende gnr. 206., bnr. 33.2 i Fredrikstad kommune, gir med dette nåværende og framtidige eiere av gnr. 206, bnr: 36 rett til adkomst, og å snu med kjøretøy på min eiendom.

Adkomst og snuarealet vises på vedlagte kart datert: 01.02.2022

Snuealer skal vedlikeholdes av eierne av begge eiendommene

Se vedlagte tinglyste avtaler i salgsoppgavens vedlegg.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget i sin helhet.

Det foreligger ferdigattest dattert 11.05.2022 for tilbygg 24,30 m<sup>2</sup> og veranda som påbygg med trapp.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er ikke mottatt opprinnelige bygnings tegninger fra kommunen. Det er dog mottatt tegninger som omhandler tilbygg og veranda som påbygg med trapp. På disse tegningene fremstår rombruken relativt godt med dagens bruk. På plantegningene fremkommer to soverom, dog opplyser takstmann: Det er avvik på rømningsvindu på det ene soverommet.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.05.2022.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 143 Omr. mellom Josefsbakken og Østensensvei med gjeldende bestemmelser. Formål: 111 - Frittliggende

småhusbebyggelse og 310 - Kjørevei. Godkjent/vedtatt: 16 juli 1981.

Bestemmelser:

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
2. I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
3. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
4. Bolighusets grunnflate og garasjens grunnflate må tilsammen ikke overstige 25% av tomtens totale areal.
5. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på ca. 27°. Valmtak tillates ikke. Bygningene bør oppføres av tre og bør ha stående panel. Der det er sokkel bør denne også ha trepanel.
6. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
7. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen har for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Bygningene skal i utførelse, materialvalg og fargebruk tilpasses terrenget og den omkringliggende eldre bebyggelse. Det bør brukes takstein og dekkende malingstyper.
8. Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusiv eventuell sokkel
9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med gjeldende bestemmelser. Formål: 1001 - Bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt: 15 juni 2023.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Område analyse:

- Eiendommen er registrert med andre SEFRAK-bygg. Meldepliktig bygg: Nei. Ruiner eller fjernede objekter: Nei.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

- Eiendommen ligger i et Radon utsatt område med høy aktsomhet.

Det er skilt ut en nabotomt (gnr 206, Bnr 332) som i kommuneplanen har areal formål bebyggelse og anlegg og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Tomten har adkomst, rett til å legge og vedlikeholde ledninger/anlegg for vann- og avløp, rett til å snu med kjøretøy, rett til å legge og vedlikeholde ledninger/anlegg for elektrisitet (strøm) internett, kabel-tv og lignende nødvendig infrastruktur til ny bolig over denne eiendommen. Det er tinglys avtale for at det på tomten (gnr 206, bnr 332 kan bygges ny fremtidig bolig inntil 1 meter fra eiendomsgrensen til denne eiendommen. Se tinglyste avtaler som gjelder denne eiendommen under punktet "Tinglyse heftelser og servitutter".

### **Adgang til utleie**

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

44 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---



46 100 (Omkostninger totalt)  
61 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
64 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 836 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 851 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 854 000 (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 46 100

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.

no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

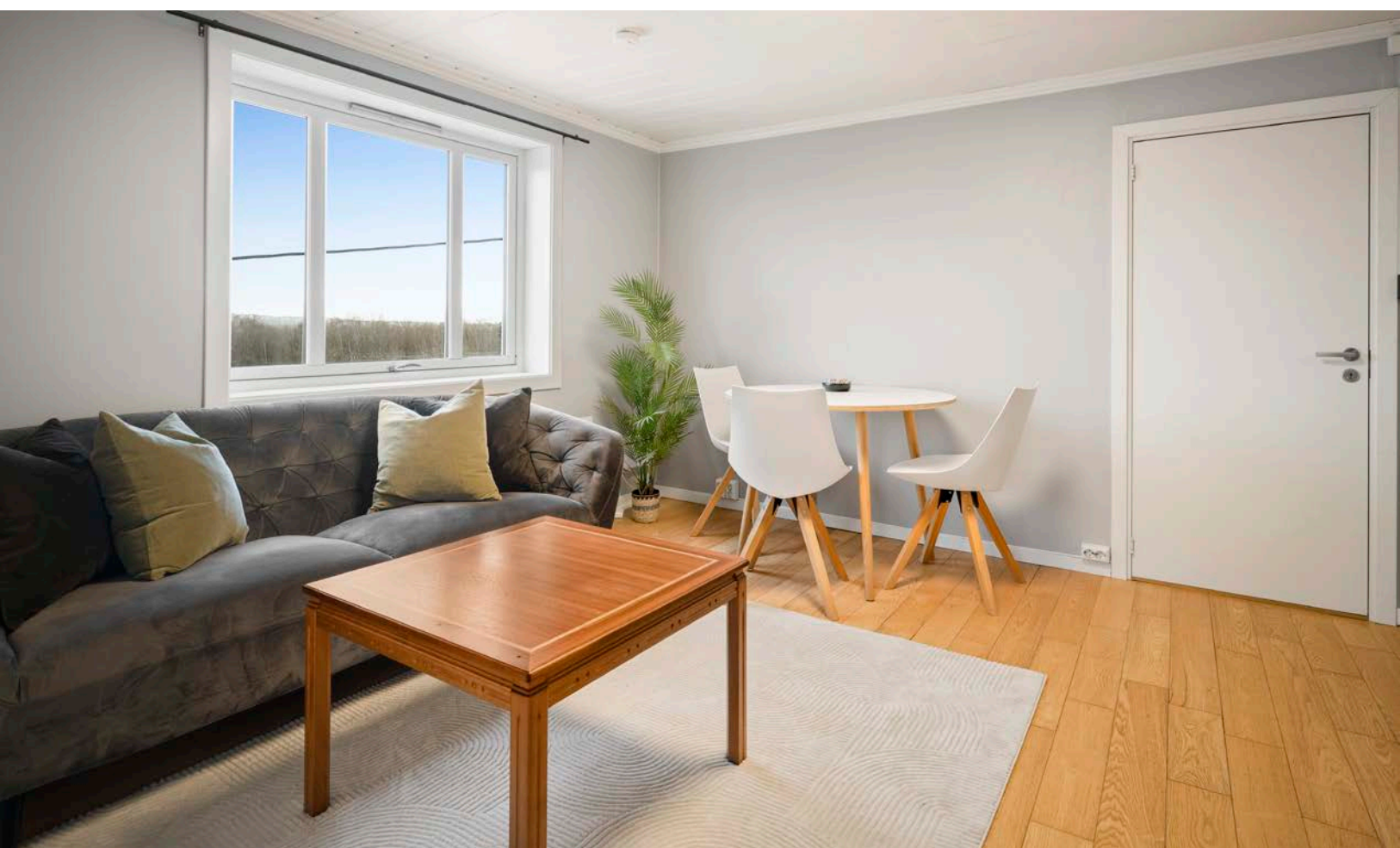
Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
jens.august.larsen@aktiv.no  
Tlf: 997 17 879

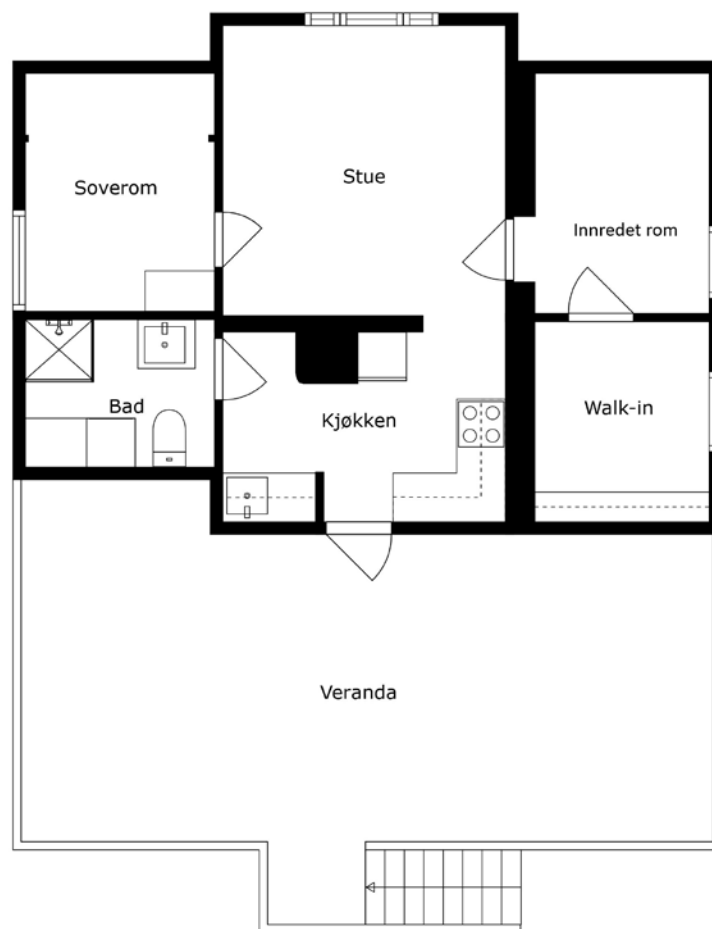
Andreas Strandli-Halvorsen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no  
Tlf: 928 96 443

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49  
1607 FREDRIKSTAD  
Tlf: 693 66 940

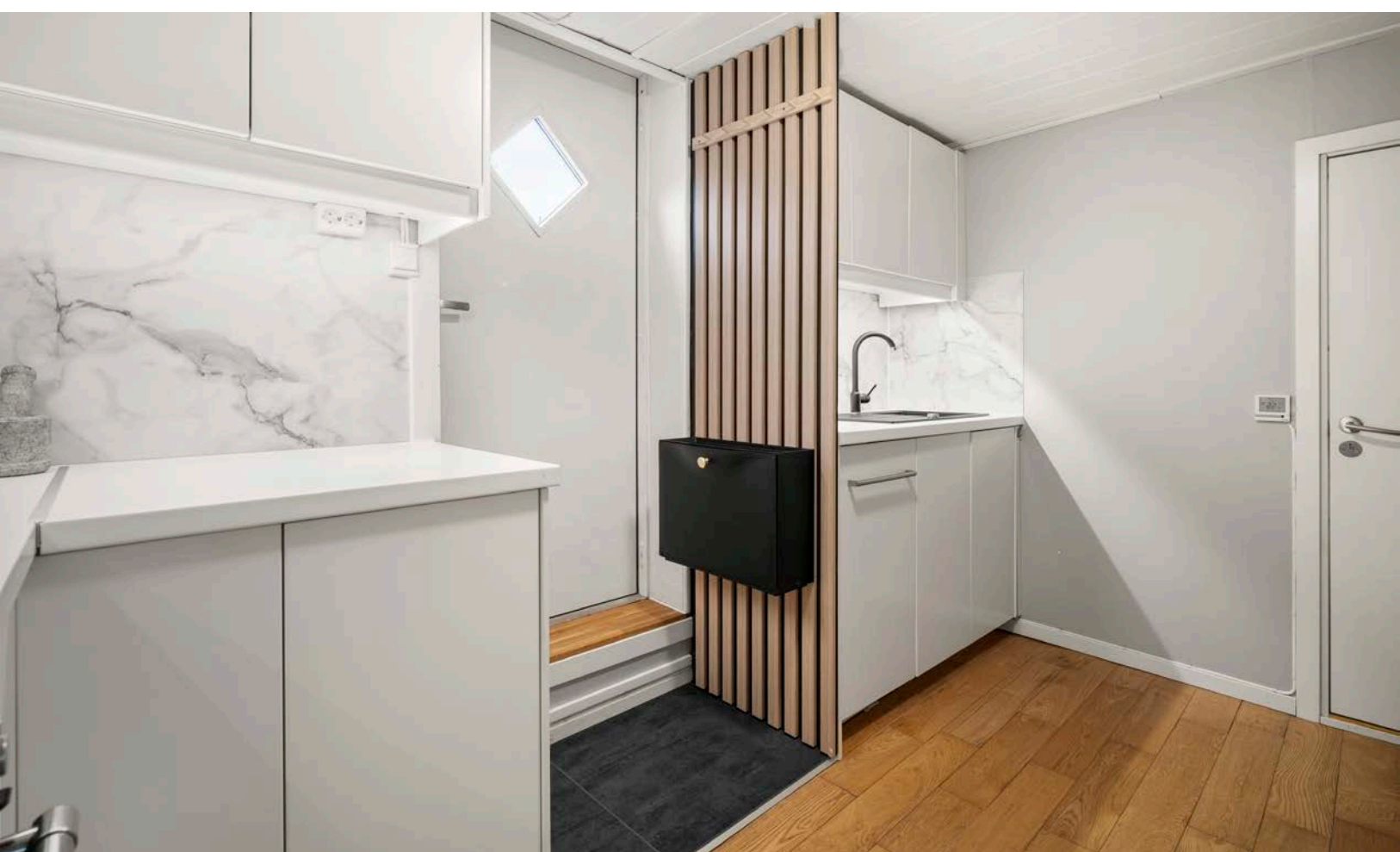
**Salgsoppgavedato**

25.01.2025



















Innredet rom som ikke oppfyller kravene til varig opphold



Bod/garderobe













**aktiv.**

Tar deg videre

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Halvpert av tomannsbolig
-  Nilsebakken 8, 1619 FREDRIKSTAD
-  FREDRIKSTAD kommune
-  # gnr. 206, bnr. 36, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.01.2025

Rapportdato: 17.01.2025

Oppdragsnr.: 13784-3539

Referansenummer: ZS3075

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig opprinnelig oppført i 1902.  
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje.  
Felles kjeller (ikke målbart areal).

Tilstandsrapporten gjelder seksjon i 2. etasje, dog krever forskriften full vurdering av alle konstruksjoner av hele bygget. Vinduer og dører er dog kun vurdert til aktuell seksjon.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.  
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Horisontaldelt tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1902

### INNVENDIG [Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.  
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.  
I tak er det malt mdf panel.

### VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.  
Forøvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2017 (gulv, membran og vannrett sjikt). Vegger fra 2019. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integreert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøøl/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og forniklet kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereider på ca. 30 liter fra nyere dato.  
Sikringsskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Drenering med ukjent høy alder.  
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2018.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

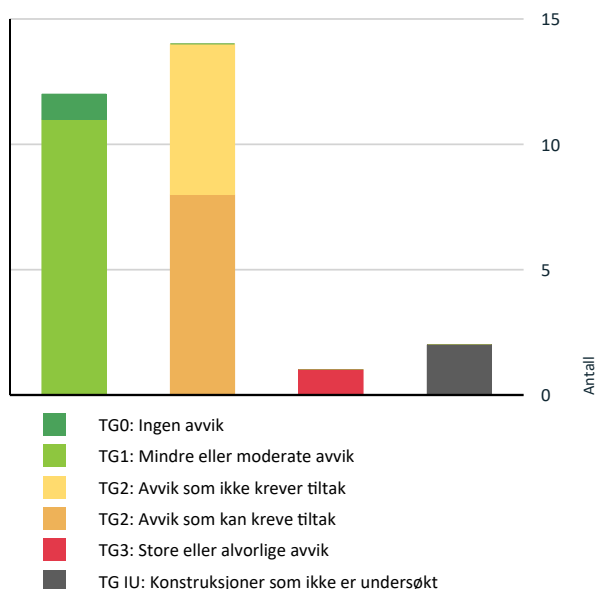
### Halvpart av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

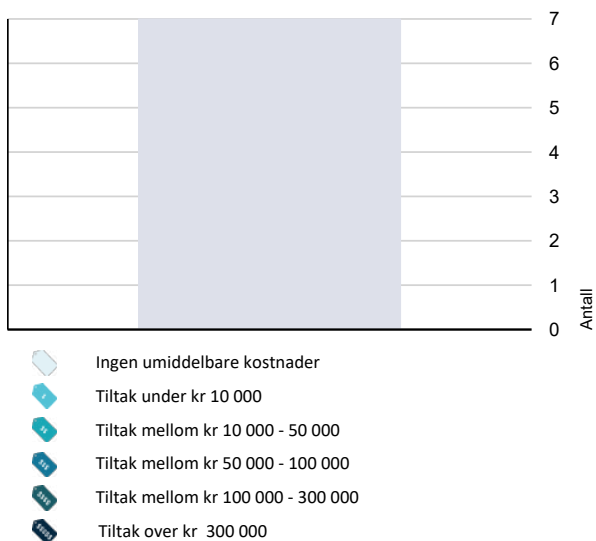
I følge eier er det sendt inn nye tegninger på seksjonering av 2. etasjen. Det er dog avvik på rømningsvindu på det ene soverommet. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Halvpart av tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## HALVPART AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1902

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betong takstein fra 2009.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Det er mosevekst på tekking.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:  
Takstein bør rengjøres.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning fra 2009.

**Vurdering av avvik:**

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Stedvis nedre del av kledning. Omfanget er lite.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med ark.

Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

### Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2008, 2011, 2019 og med ukjent høy alder.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Gjelder det eldste vindu.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra 2008.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 28 kvm.

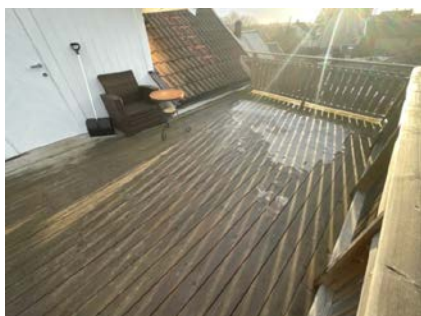
### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



INNVENDIG

## TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det malt mdf panel.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Pipe og ildsted

Det er fyringsforbud på pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat er satt til "Ingen umiddelbar kostnad" da forholdet må undersøkes med Brann- og Feiervesen hva som må til for å utbedre pipe.

Tiltak må påregnes før bruk av pipe.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

# Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra 2017 (gulv, membran og vanntett sjikt). Vegger fra 2019.  
Utført som selvbygger.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 5 mm fra topp membran til topp av slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig, dog får konstruksjonen tilstandsgrad 2 da det mangler dokumentasjon på utførelse. Det kan oppstå mangler og skjulte feil.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2019.  
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

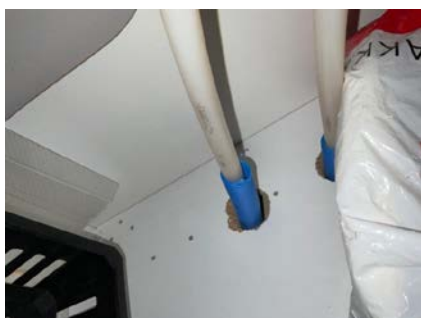
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og forniklet kobber.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via spalteventil i vindu på det ene soverommet samt i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres tilluft i rom som mangler dette (utenom åpning av vinduer).

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 30 liter fra nyere dato.  
Montert på bad/vaskerom.



### TG 2 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Sikringsskap med automatsikringer. 7 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

## Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja El-installasjoner er utført før nåværende eiers botid og eier har kun eid boligen i ca. 1 år. Det anbefales derfor på et generelt grunnlag en el-kontroll.**

### Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



## TG 1 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Brannslukningsapparat og røykvarsler er montert iht. forskrifter.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

### TG 2 Fuksikring og drenering

Drenering med ukjent høy alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig vanninnsig i felles kjeller. Vurderes som relativt normalt når det er synlig fjell.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kjeller benyttes i dag kun til sekundærbruk og det vil være lite hensiktsmessig å gjøre tiltak på nåværende tidspunkt.

Tilstanden må uansett jevnlig overvåkes, og spesielt ved store nedbørsmengder.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Grunnmur av granitt og stedvis noe plasstøpt betong.  
Deler av boligen er oppført på pilarer.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Videre avskallinger i enkelte støpte elementer.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Videre må tilstanden overvåkes.



#### ! TG 0 Terrenghorhold

Flat, skrånende og noe kupert tomt.

Ikke fare for flom eller skred.

#### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2018.  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

# 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

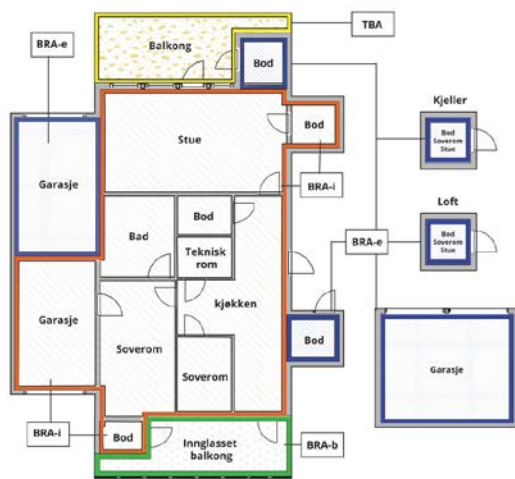
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Halvpart av tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	42			42	28
<b>SUM</b>	<b>42</b>				<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Omkleddingsrom, Bad/vaskerom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* I følge eier er det sendt inn nye tegninger på seksjonering av 2. etasje. Det er dog avvik på rømningsvindu på det ene soverommet. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

#### 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

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det ene soverommet har ikke tilstrekkelig stort nok rømningsvindu. Større vindu må antatt monteres for at rommet skal bli godkjent til varig opphold.

## 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)
Halvpart av tomannsbolig	42	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Emil Nergård	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	206	36		2	394 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

### Adresse

Nilsebakken 8

### Hjemmelshaver

Emil Nergård

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Lisleby i Fredrikstad kommune. Herfra er det kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikker og Fredrikstad sentrum med alle fasiliteter. Offentlig kommunikasjon i nærområde.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

### Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av granitt og stedvis noe plasstøpt betong. Deler av boligen er oppført på pilarer. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon med ark, teknet med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZS3075>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1111250001	
<b>Selger 1 navn</b>	
Emil Nergård	
<b>Gateadresse</b>	
Nilsbakken 8	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FREDRIKSTAD	1619
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1111250001

## 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

Initialer selger: EN

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad er bygget av forrige eier. Det er byttet servant, toalett, utvendig rør og dusjkabinett i mitt eie, samt føringsrør til sluk fra varmtvannsbereederens sikkerhetsventil. Det er også bygget baderomsbenk for integrering av vaskemaskin og bereder.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det skal ha vært lagt ny membran av forrige eier ifølge tidligere takrapport.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det var en lekkasje under kjøkkenbenk som ble utbedret av Arne Nilsen AS i desember 2023. Det er også utbedret med nye slanger og pakninger til blandebeholder i etterkant med egeninnsats. Det er lagt nye soilrør fra kjeller opp til tak i 1 etg. Dette er utført av Recover.

Arbeid utført av

Arne Nilsen AS

Filer

[Faktura 52210.pdf](#)

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det var et rør som sprakk i kjeller vinteren 2023/2024. Lekkasjen ble stoppet og utbedret. Det ble ingen skader i kjeller fra lekkasjen da vannet rant ned i grunn. Ellers er det en råkjeller av sten der det naturlig kan bli litt fuktig. Det er i etterkant også boret opp luftekanaler i kjeller.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært en lekkasje på yttertak under eierskap av forrige eier. Dette ble reklamert og utbedret ifølge forrige eier. Det har ikke vært noen lekkasjer fra tak i mitt eie.

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

Beskrivelse

Det er gitt fyringsforbud på pipe. Det ble satt inn nytt rør i pipen der bedriften dessverre utførte jobben feil og det ble ilagt nytt fyringsforbud. Alle ildsteder i bygget er fjernet.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er ett eldre bygg der det er naturlige skjevheter i gulv. Det er utført utbedring av to sprekker i fasade mot vest i sammenheng med fjerning av den gamle inngangstrappen.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet og montert lamper på alle rom, samt montert speil på bad. Deler av dette inkluderer dugnad fra faglært. Det ligger dokumentasjon på varmekabler på bad fra tidligere eier, samt kursfortegnelse i sikringssskap.

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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 ferdiggattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

I følge takstrappport fra tidligere eier var det "små tegn, som gamle hull etter borrebiller i kjelleren" Det er ikke observert noen aktivitet rundt dette i mitt eie.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250001



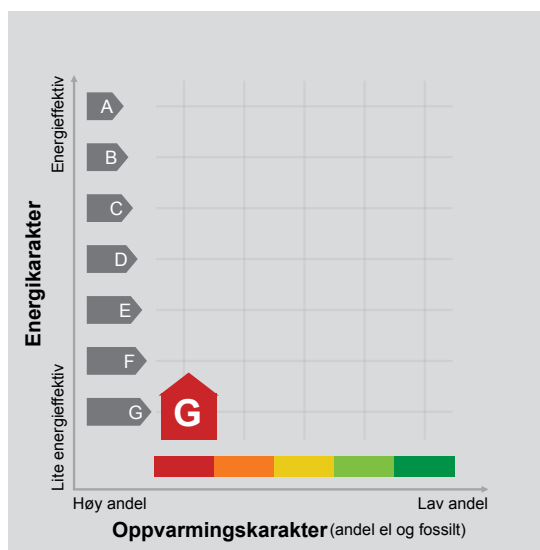
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Nergard	5b21aaf6d0e33bc005b1b26 676a14da057ca5db2	14.01.2025 16:18:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250001

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Nilsebakken 8
Postnummer	1619
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	206
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13390177
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-68615
Dato	19.01.2025



**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

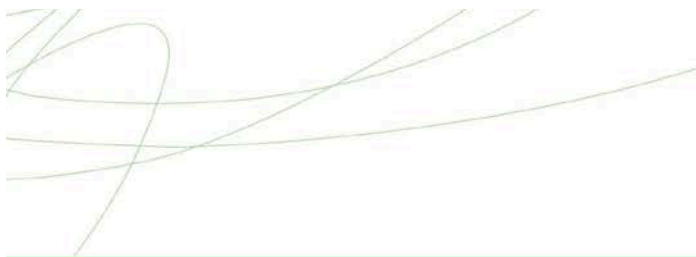
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

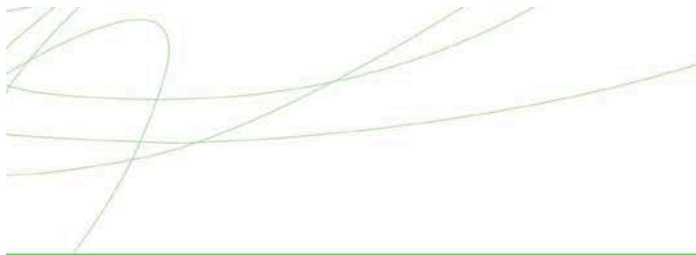
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montering tetningslister**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig horisontal delt
<b>Byggeår</b>	1902
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	42
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

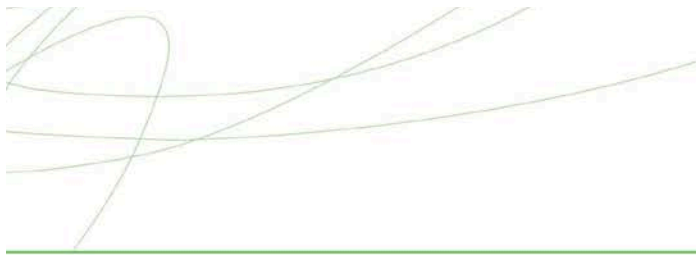
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Brukertiltak

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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. Kjøl- 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 varmeelementer 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 14: 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 15: 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 16: 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. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på sanitæranlegg**

### **Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: 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 23: 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 Sameie Nilsebakken 8

### § 1 Innledning

- Sameiet består av to seksjoner. To boligseksjoner, fellesareal samt fellesareal med eksklusiv bruksrett.

### § 2 Parkering og ferdsel

- Boligseksjonene har rett til å parkere på eiendommens tomt, men må ikke hindre adgang og sørge for fri ferdsel til nabotomten med Gnr 206, Bnr 332. «Se evt situasjonskart»
- Boligseksjon 1 i 1etg har eksklusiv rett til å parkere utenfor El-billader ved lading.
- Boligseksjon 2 i 2etg har eksklusiv rett til parkering på siden av trappenedgangen til 2 etg ved ønske og har rett til å legge el-billader til denne plassen uten hindring.
- En parkeringsplass til hver seksjon er en rett, men kan kreves omplassert om det kreves for tillatelser tilknyttet nabotomten Gnr 206, Bnr 332. (For evt eksempel se situasjonskart)
- Ellers kan parkering fordeles mellom sameiere etter behov.

### § 3 Fellesareal

- Boligseksjonene har felles vedlikeholdsansvar for fellesareal med unntak av fellesareal med eksklusiv bruksrett. Dette gjelder alt av terrasse på bakkeplan utenfor boligseksjon 1, i 1etg der boligseksjon 1 har eksklusiv bruksrett. Det samme gjelder takterrasse inkl trapp i 2etg der boligseksjon nr 2 har eksklusiv bruksrett.
- Sameiere har lik tilgang til råkjeller som kan brukes til lagring. Ingen av sameierne kan bruke med enn 40% av plassen, pr seksjon til lagring. 20% må stå fritt for tilgang til rør, pipeluke og annet felles infrastruktur. Sameiere skal i enighet og felleskap plassere og fordele evt lagring.
- Seksjon 1 har rett til å ha varmtvannstanken i kjellerens fellesareal.

### §4 Vedlikehold av felles bygningsmasse og uteareal

- Tak, pipe, etasjeskiller, og grunnmur er felles byggmasse som boligseksjonene har vedlikeholdsansvar for i fellesskap.
- Det er fyringsforbud i pipen. Hver seksjonseier har rett til å rehabilitere pipen for egen kostnad om det ønskes eller i fellesskap.
- Sameiere har felles ansvar for klipp av plen og generell vedlikehold av uteareal.
- Naboeiendom Gnr 206, Bnr 332 har sammen med sameiet delt vedlikeholdsansvar for innkjørsel fra Nilsebakken. Ved unormalt stor belastning fra naboeiendom vil naboeiendom ha ansvar for dette.
- Hver seksjonseier er ansvarlig for sin egen kledning og at denne ikke påfører skade på andre seksjoner.

### §5 Servitutter naboeiendom med Gnr 206, Bnr 332

- Naboeiendom Gnr 206, Bnr 332 har rett til ferdsel/gjennomkjøring av sameiets tomt uten hindring(Se evt situasjonskart).
- Naboeiendom Gnr 206, Bnr 332 har rett til å koble seg på Vann og avløp i råkjelleren(fellessareal) av bygget.(det er lagt til rette for dette tidligere)
- Naboeiendom Gnr 206, Bnr 332 har rett til å koble el-nettverk og internett samt kabel/fiber over eiendommen.
- Ved tilkobling av infrastruktur har Gnr 206, Bnr 332 rett til å grave/ borre på sameiets eiendom samt generell rett til å legge all nødvendig infrastruktur over sameiets tomt.

- Avstandserklæring. Naboeiendom Gnr 206, Bnr 332 har rett til å bygge inntil 1m til eiendomsgrensen.

### §6 Styremøte og generalforsamling

- Det gjennomføres generalforsamling 1 gang pr år. Seksjonseiere blir enige om dato i fellesskap.
- Styremøte og ekstraordinær generalforsamling kan innkalles av samtlige seksjonseiere.

### §7 Felleskostnader

- Hver seksjon betaler sine egne kommunale kostnader som fakturert fra Fredrikstad kommune.
- Samtlige seksjonseiere plikter til enhver tid å holde en gyldig forsikring på byggmassen.
- Ved utleie plikter seksjonseier å kjøpe egen utleieforsikring for seksjonen det gjelder.
- Hver seksjonseier er pliktig til å betale sin andel av forsikringen for bygget.

### §8 Vedlegg

Situasjonskart

Vedtekter oppdatert den 20.01.2025







# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 206/36/0/2

Eierrepresentant: Nergård Emil

Regningsmottaker: Nergård Emil

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	206	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	36	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13390177	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		68

## TINGLYSTE EIERE

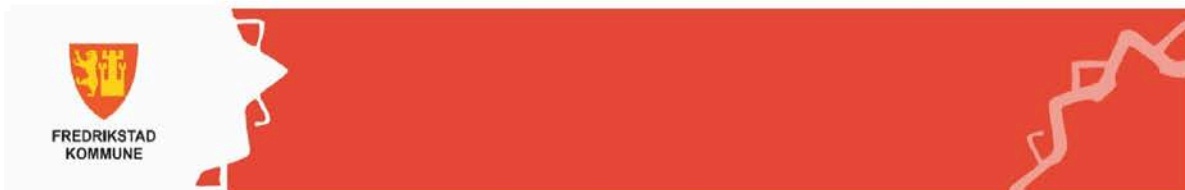
(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NERGÅRD EMIL	Nilsebakken 8	1619 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
155 BRANNTILSYN 1/2 GEBYR	-1,00 Stk	kr 234,00	01.01.2025	1/1	0	-kr 189,00
260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.01.2025	1/1	0	kr 3 780,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.01.2025	1/1	0	kr 7 241,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.01.2025	1/2	0	kr 2 344,00

kr 17 378,00



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 03. januar 2025

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

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 206 Bruksnr.: 36 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 2  
Adresse: Nilsebakken 8, 1619 FREDRIKSTAD

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

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



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**  
**Fredrikstad brannvesen**

**Megleropplysninger**

Fredrikstad, 08.01.2025

**Til informasjon!**

Eiendom: 206/36/0/2 Nilsebakken 8

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. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



# Grunnkart med ortofoto



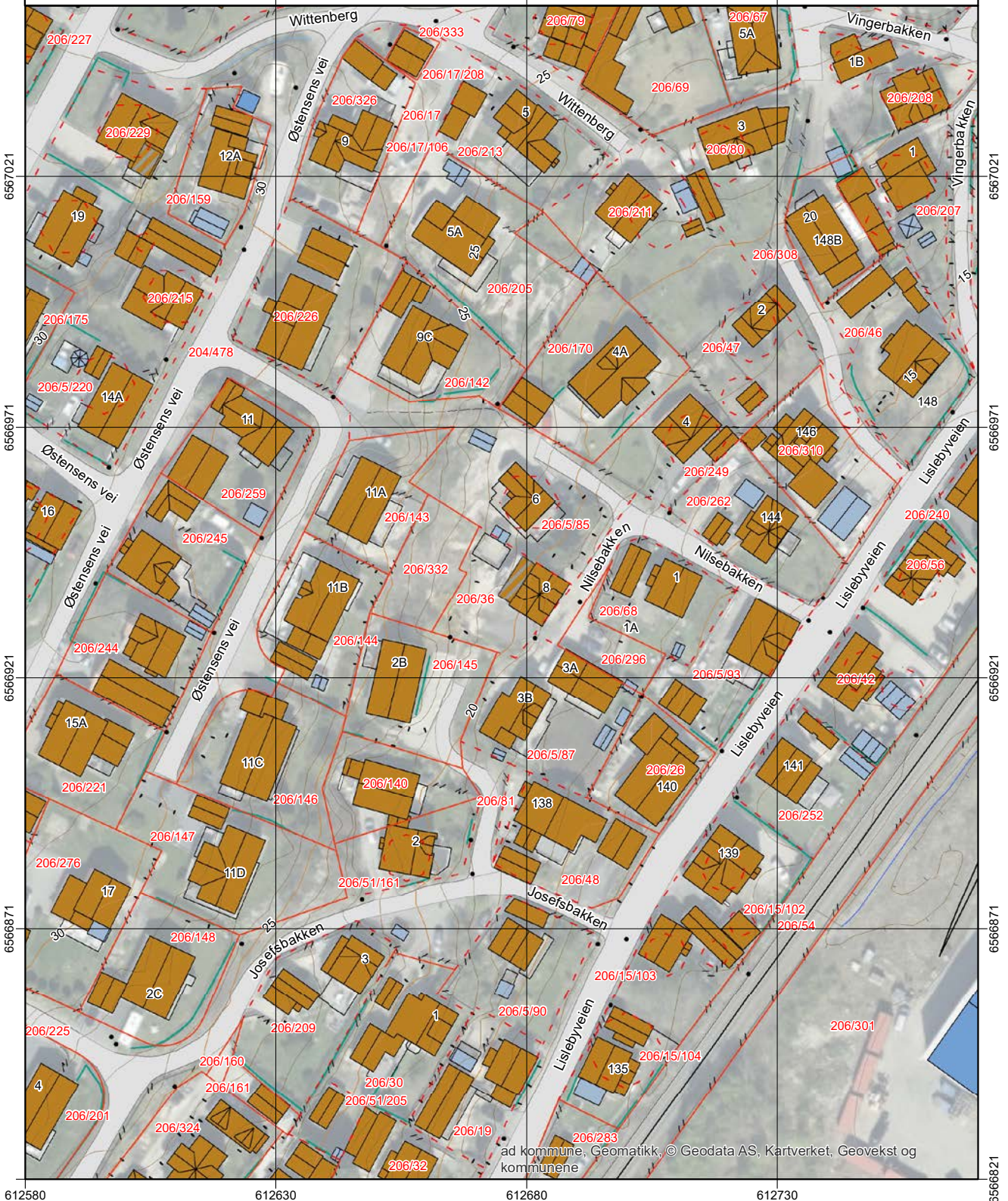
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nilsebakken 8, 1619 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 206/36/0/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-02



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



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



# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nilsebakken 8, 1619 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 206/36/0/2

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-01-02



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



612627

612677

6566880

ad kommune, Geomatikk

**Matrikkelrapport for Seksjon 3107-206/36/0/2**

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	24.11.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

**Tinglyste eierforhold**

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

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	31.10.2023	31.10.2023	23/24598	

**Grunnforurensing registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

**Kulturminner**

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

**Krav om jordskifte**

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

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

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13390177	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk

### Bygning 13390177: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

## Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1902	15.12.1902
EB - Endre bygningsdata	31.10.2023	31.10.2023

## Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	68.0	2	0	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	70.0	0.0	70.0	0.0
K01	0	25.0	0.0	25.0	0.0
H02	1	55.0	0.0	55.0	0.0

**Bygningsendringer**

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13390177-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	24.3	0.0	24.3	27.2	0.0	27.2

**Stuser for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	04.05.2022	10.05.2022
EB - Endre bygningsdata	31.10.2023	31.10.2023

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nilsebakken	8		1619 FREDRIKSTAD



# Oversiktskart



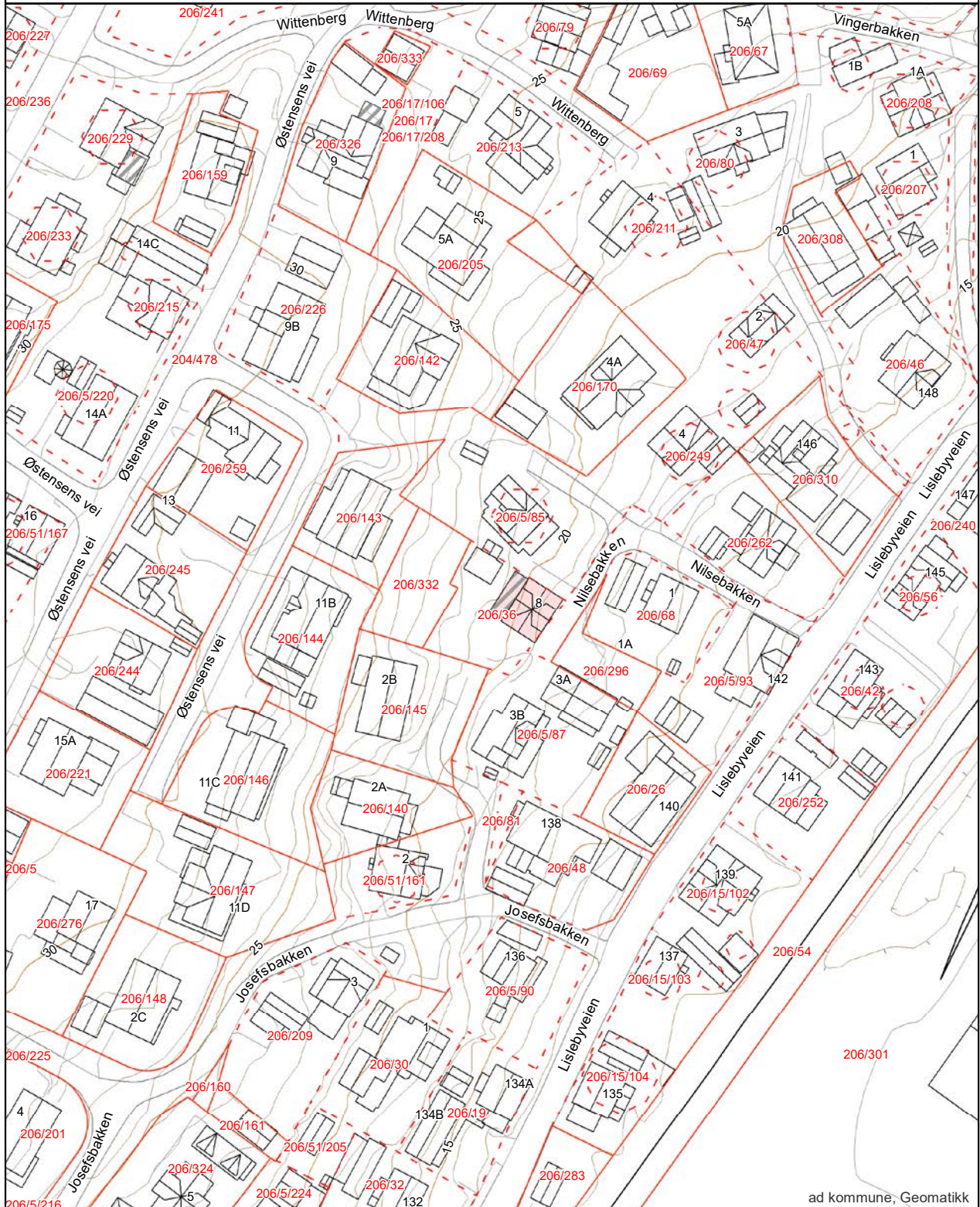
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nilsebakken 8, 1619 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 206/36/0/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-02



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



ad kommune, Geomatikk



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nilsebakken 8, 1619 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 206/36/0/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-02



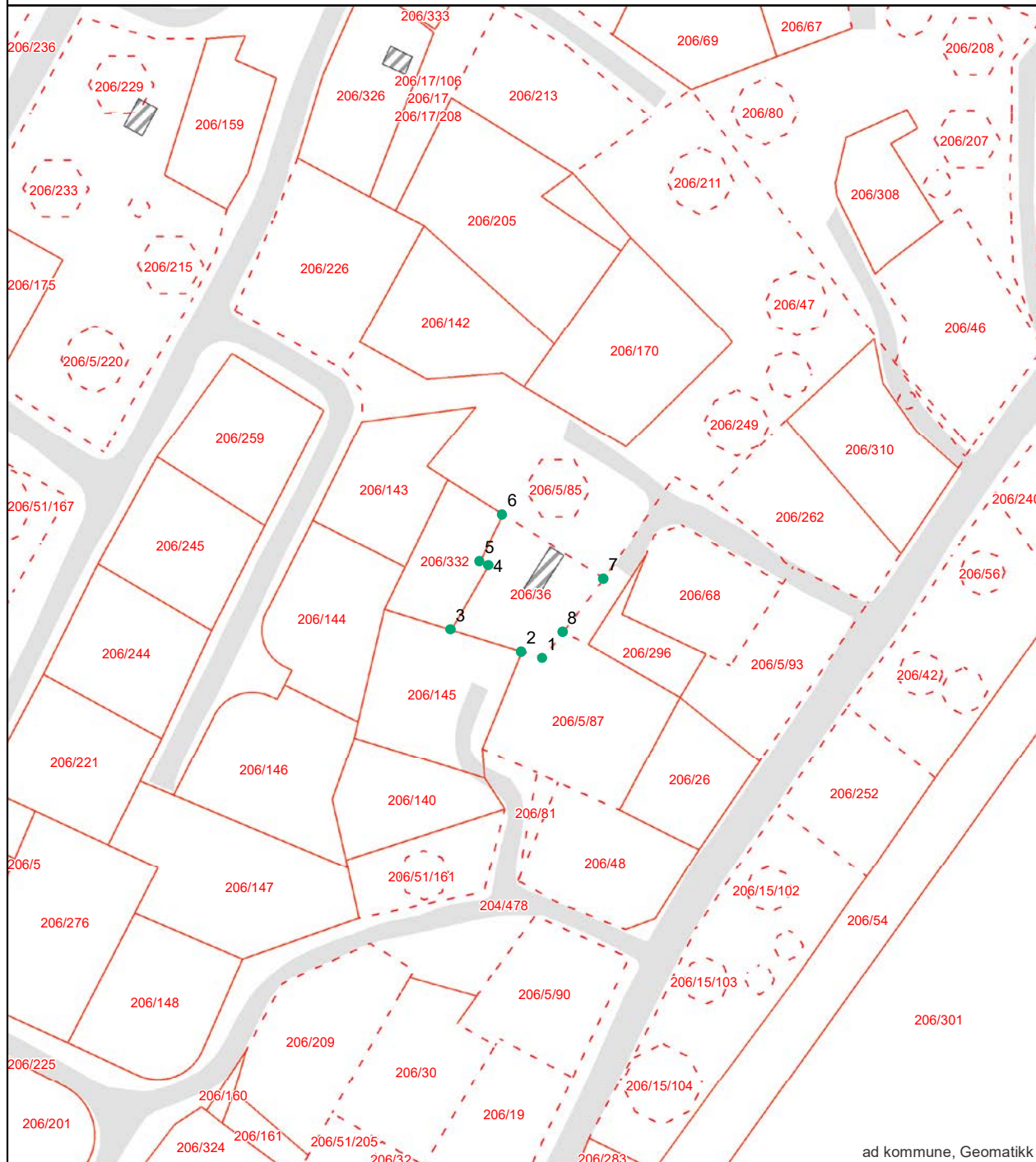
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeobjekttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566924.89816	612677.318975	Ikke spesifisert	4.01	Ukjent		Beregnet	200	0
2	6566926.07796	612673.489252	Ikke spesifisert	13.61	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6566930.1034	612660.491004	Fjell	13.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6566941.95318	612667.470227	Jord	1.76	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6566942.71254	612665.876268	Jord	9.43	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6566951.20066	612669.967517	Jord	22.02	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6566939.42097	612688.563	Fjell	12.27	Kors		Beregnet	200	0
8	6566929.72071	612681.048572	Ikke spesifisert	6.1	Umerket		Beregnet	200	0

side: 1



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

## Eiendomsrapport for 206 / 36 / 0 / 2

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uttorning	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



Emil Nergård

Nilsebakken 8  
1619 Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2022/80348	6	ULFROP	206/36	11.05.2022

## Ferdigattest - Nytt tilbygg inntil 50 m<sup>2</sup> og balkong - Nilsebakken 8 - Eiendom 206/36

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
498/22

### Ferdigattest

#### Ferdigattest er gitt

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

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 10.05.2022. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 04.05.2022

#### Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Nilsebakken 8, 1619 Fredrikstad

Eiendom: 206/36/0/0

Byggetiltak:

- Tilbygg 24,30 m<sup>2</sup>
- Veranda som påbygg med trapp

#### Din rett til å klage

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

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Snorre Huseby

Ulf Roppestad

#### Regulering og byggesak

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69306010

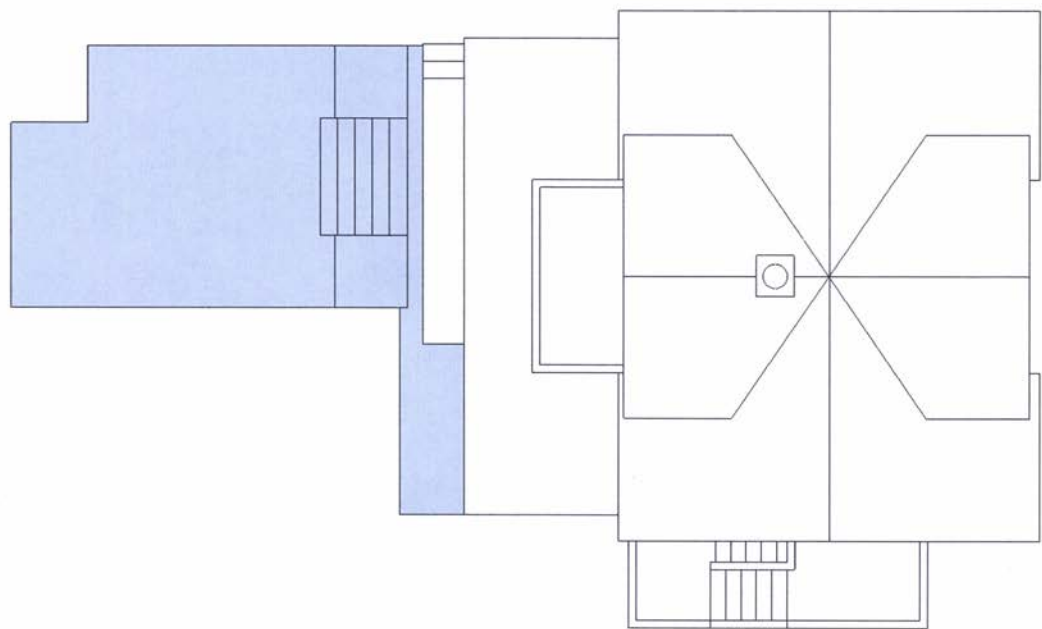
Saksnummer 2022/80348

fagleder byggesak

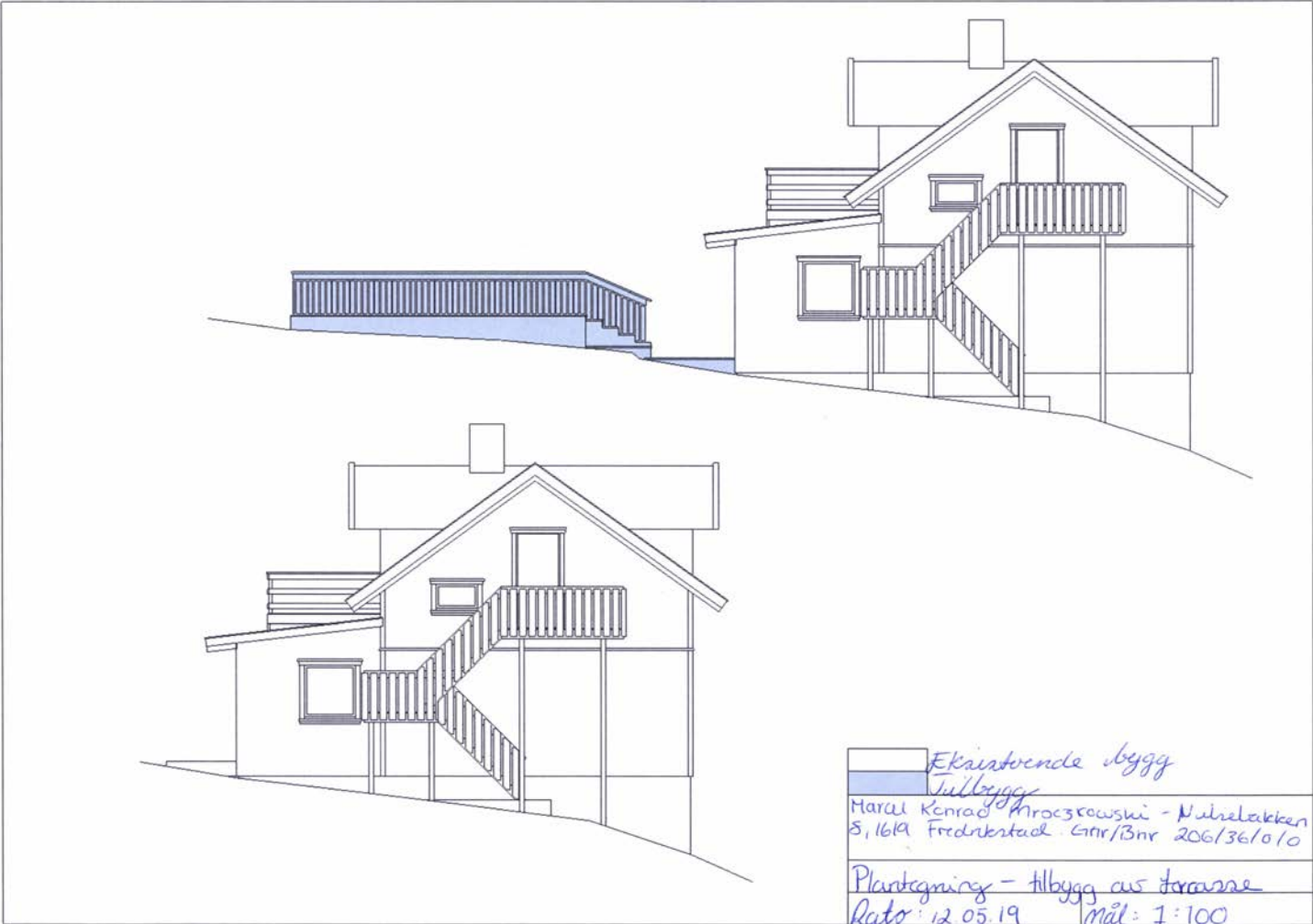
servicekonsulent

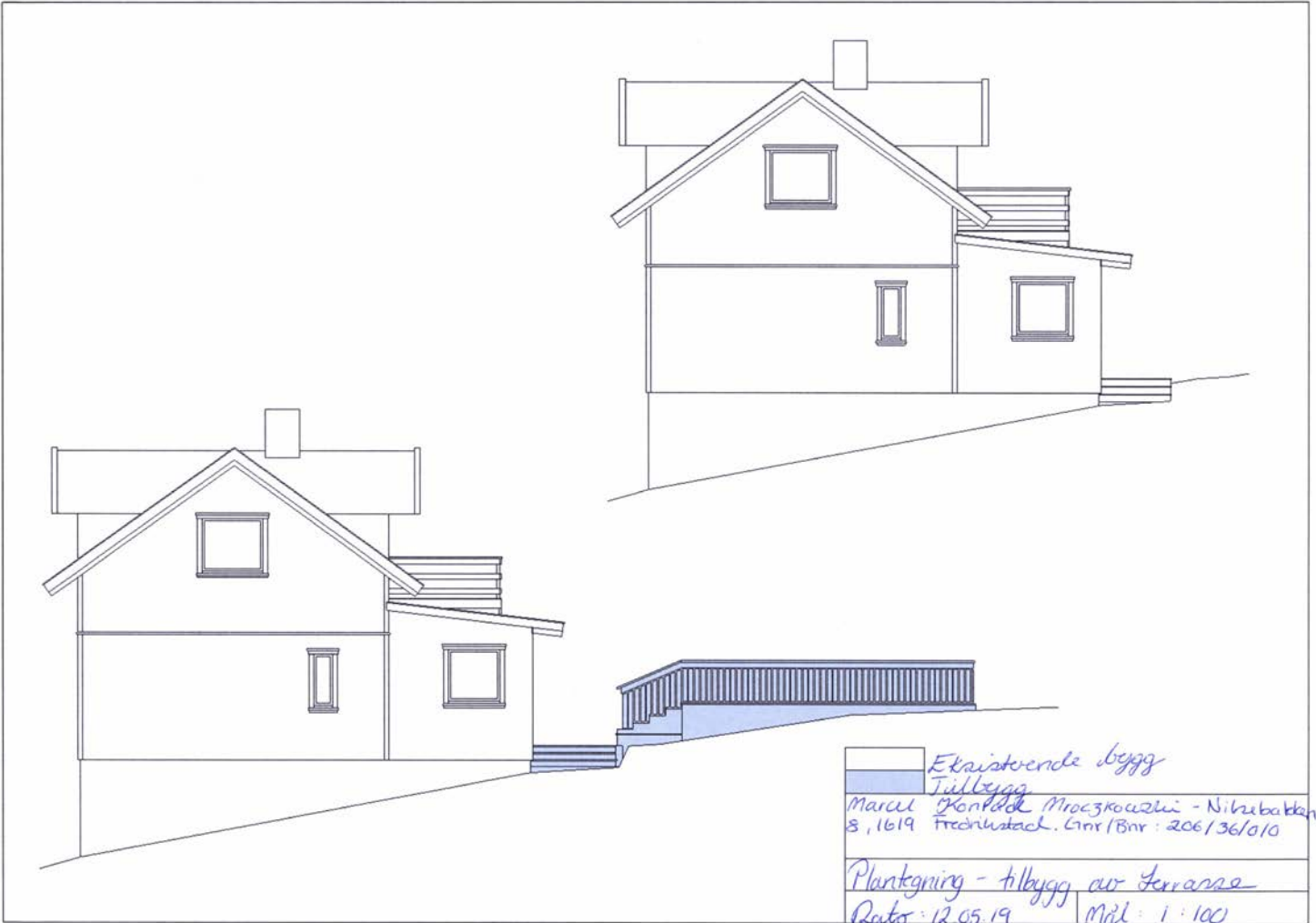


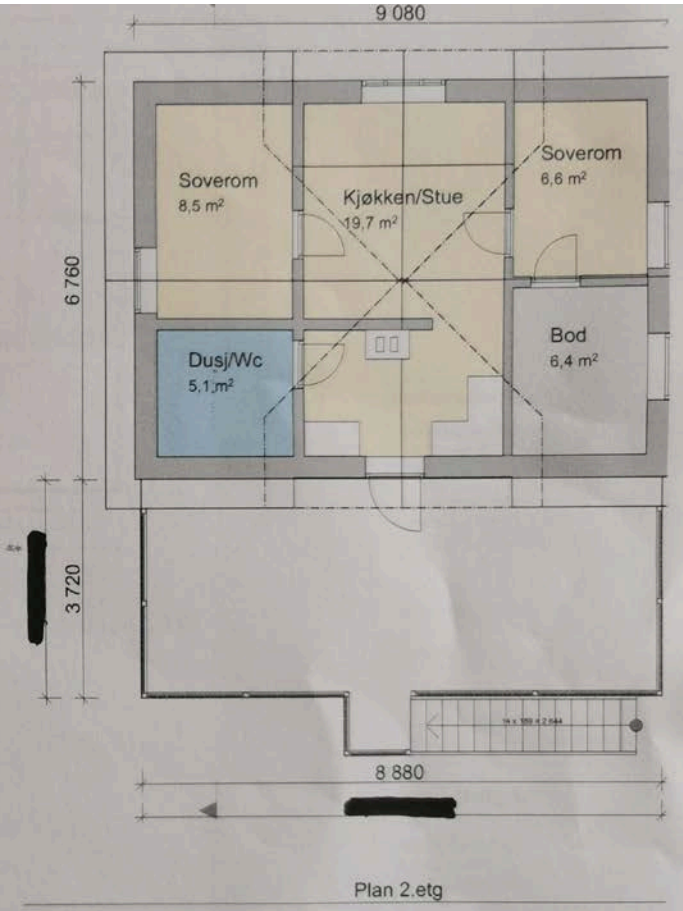
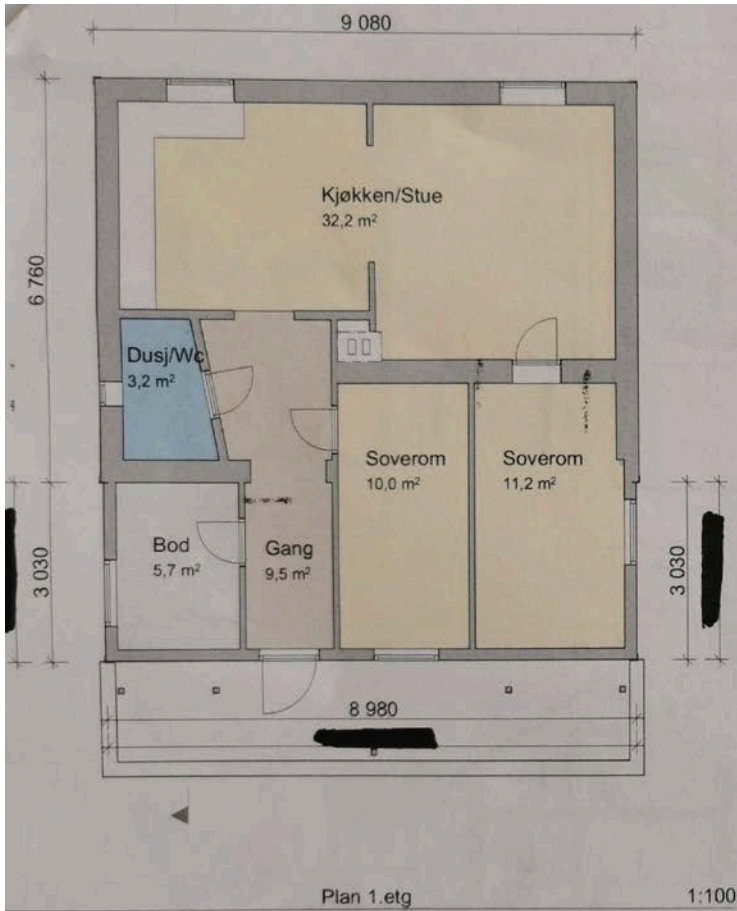




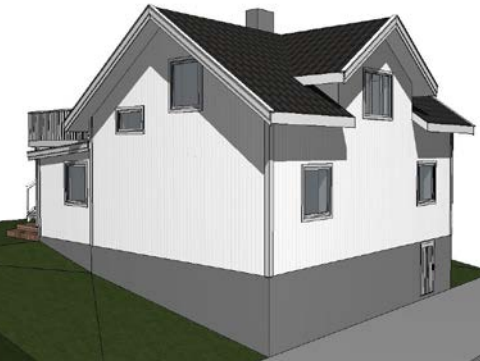
	Existerende bygg
	Tilbygg
Marcel Konrad Maczkowski - Nilsbakken 8, 1819 Frankstad. Etnr/Brnr: 206/3610/0	
Plantegning - tilbygg av terrasse Dato: 12.05.19   Mål: 1:100	





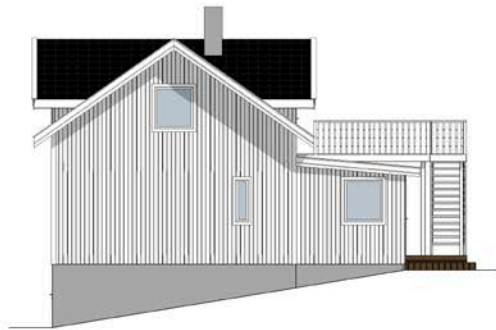


Denne tegningen skal IKKE brukes som arbeidstegning. Torp Byggkonsult AS står IKKE ansvarlig dersom dette ikke overholdes!



● Torp Byggkonsult AS		<small>Direktor 3 1619 Fredrikstad Tlf: 97 97 25 Post: info@torpbyggkonsult.no</small>
Fase <b>Søknad</b>		
 www.torpbyggkonsult.no • 97 97 25		
Titelstaver <b>Emil Nergård</b>		
Prosjekt <b>Nytt Tilbygg Niisebakken 8 1619 Fredrikstad</b>		
Oppr. nr: <b>206/36</b>		Utrett: PSS
Prosjekt nr: <b>836</b>	Tegning nr: <b>E-1</b>	Dato: 20.02.2022
Type tegning: <b>Bilder</b>		Målestokk: A3

Denne tegningen skal IKKE brukes som arbeidstegning! Torp Byggkonsult AS står IKKE ansvarlig dersom dette ikke overholdes!



Fasade Nord 1:100



Fasade Sør 1:100



Fasade Vest 1:100



Fasade Øst 1:100

● Torp Byggkonsult AS		<small>Olavsveien 3 1611 Røyneberg Tlf: 97 97 57 25 Postboks@torpbyggkonsult.no</small>
Fase <b>Søknad</b>		
 <small>www.torpbyggkonsult.no • 97 97 57 25</small>		
Tilbehøret <b>Emil Nergård</b>		
Prosjekt <b>Nytt Tilbygg Nilsebakken 8 1619 Fredrikstad</b>		
Opp. år: <b>206/36</b>	Tegning: <b>E-2</b>	Uført <b>PSS</b>
Prosjekt nr: <b>836</b>	Dato: <b>20.02.2022</b>	
Type tegning: <b>Fasader</b>	Målestokk: <b>1:100 A3</b>	





## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 206	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 2 ▼
Adresse:	Nilsebakken 8 ▼		
Areal:	394.2	m <sup>2</sup> *	
Antall boenheter:	1		

#### **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:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 143 Omr. mellom Josefsbakken og Østensensvei	<b>Formål/Hensynssone:</b> 111 - Frittliggende småhusbebyggelse 310 - Kjørvevei	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juli 16, 1981
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Regbest143_130.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

#### **Usikre grenser.**

Eiendommen tilfredsstill 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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 13.01.2025



**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
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

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

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

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

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

Forsvaret

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

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

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

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

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner

	H431-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H432-1	Hensynssone fomfare
	H433-1	Hensynssone høyspenninganlegg
	H434-1	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H411-1	Hensynssone landbruk
	H412-1	Hensynssone friluftsliv
	H413-1	Hensynssone landskap
	H414-1	Hensynssone naturmiljø
	H415-1	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H416-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H417-1	Båndlegging etter lov om naturvern
	H418-1	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H419-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

**SAMFERDSEL**

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

**JURIDISK LINJE**

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

# Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

RIKSFORVALT

## BEBYGGELSE OG ANLEGG

Planstype	Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planperiode	Planstart	Planavsluttet	Planlagt	Planlagt	Planlagt
Byggesaksplan	1001	Byggesaksplan	1	2010	2010	2010			
Byggesaksplan	1002	Byggesaksplan	1	2010	2010	2010			
Byggesaksplan	1003	Byggesaksplan	1	2010	2010	2010			
Byggesaksplan	1004	Byggesaksplan	1	2010	2010	2010			
Byggesaksplan	1005	Byggesaksplan	1	2010	2010	2010			
Byggesaksplan	1006	Byggesaksplan	1	2010	2010	2010			
Byggesaksplan	1007	Byggesaksplan	1	2010	2010	2010			
Byggesaksplan	1008	Byggesaksplan	1	2010	2010	2010			
Byggesaksplan	1009	Byggesaksplan	1	2010	2010	2010			
Byggesaksplan	1010	Byggesaksplan	1	2010	2010	2010			

## KANREGULERINGSPLAN OG TEKNISK BYFRASTRUKTUR

Planstype	Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planperiode	Planstart	Planavsluttet	Planlagt	Planlagt	Planlagt
Kanreguleringsplan	2001	Kanreguleringsplan	1	2010	2010	2010			
Kanreguleringsplan	2002	Kanreguleringsplan	1	2010	2010	2010			
Kanreguleringsplan	2003	Kanreguleringsplan	1	2010	2010	2010			
Kanreguleringsplan	2004	Kanreguleringsplan	1	2010	2010	2010			
Kanreguleringsplan	2005	Kanreguleringsplan	1	2010	2010	2010			
Kanreguleringsplan	2006	Kanreguleringsplan	1	2010	2010	2010			
Kanreguleringsplan	2007	Kanreguleringsplan	1	2010	2010	2010			
Kanreguleringsplan	2008	Kanreguleringsplan	1	2010	2010	2010			
Kanreguleringsplan	2009	Kanreguleringsplan	1	2010	2010	2010			
Kanreguleringsplan	2010	Kanreguleringsplan	1	2010	2010	2010			

## BRUK OG VERDI AV LUKK OG KVALITET, MED TILHØRENDE STRANNO

Planstype	Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planperiode	Planstart	Planavsluttet	Planlagt	Planlagt	Planlagt
Brukk og verdi av lukk og kvalitet	3001	Brukk og verdi av lukk og kvalitet	1	2010	2010	2010			
Brukk og verdi av lukk og kvalitet	3002	Brukk og verdi av lukk og kvalitet	1	2010	2010	2010			
Brukk og verdi av lukk og kvalitet	3003	Brukk og verdi av lukk og kvalitet	1	2010	2010	2010			
Brukk og verdi av lukk og kvalitet	3004	Brukk og verdi av lukk og kvalitet	1	2010	2010	2010			
Brukk og verdi av lukk og kvalitet	3005	Brukk og verdi av lukk og kvalitet	1	2010	2010	2010			
Brukk og verdi av lukk og kvalitet	3006	Brukk og verdi av lukk og kvalitet	1	2010	2010	2010			
Brukk og verdi av lukk og kvalitet	3007	Brukk og verdi av lukk og kvalitet	1	2010	2010	2010			
Brukk og verdi av lukk og kvalitet	3008	Brukk og verdi av lukk og kvalitet	1	2010	2010	2010			
Brukk og verdi av lukk og kvalitet	3009	Brukk og verdi av lukk og kvalitet	1	2010	2010	2010			
Brukk og verdi av lukk og kvalitet	3010	Brukk og verdi av lukk og kvalitet	1	2010	2010	2010			

## ANDRE JURDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Planstype	Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planperiode	Planstart	Planavsluttet	Planlagt	Planlagt	Planlagt
Andre juridiske flater, linjer og punkter	4001	Andre juridiske flater, linjer og punkter	1	2010	2010	2010			
Andre juridiske flater, linjer og punkter	4002	Andre juridiske flater, linjer og punkter	1	2010	2010	2010			
Andre juridiske flater, linjer og punkter	4003	Andre juridiske flater, linjer og punkter	1	2010	2010	2010			
Andre juridiske flater, linjer og punkter	4004	Andre juridiske flater, linjer og punkter	1	2010	2010	2010			
Andre juridiske flater, linjer og punkter	4005	Andre juridiske flater, linjer og punkter	1	2010	2010	2010			
Andre juridiske flater, linjer og punkter	4006	Andre juridiske flater, linjer og punkter	1	2010	2010	2010			
Andre juridiske flater, linjer og punkter	4007	Andre juridiske flater, linjer og punkter	1	2010	2010	2010			
Andre juridiske flater, linjer og punkter	4008	Andre juridiske flater, linjer og punkter	1	2010	2010	2010			
Andre juridiske flater, linjer og punkter	4009	Andre juridiske flater, linjer og punkter	1	2010	2010	2010			
Andre juridiske flater, linjer og punkter	4010	Andre juridiske flater, linjer og punkter	1	2010	2010	2010			

## HISTORISKE

Planstype	Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planperiode	Planstart	Planavsluttet	Planlagt	Planlagt	Planlagt
Historiske	5001	Historiske	1	2010	2010	2010			
Historiske	5002	Historiske	1	2010	2010	2010			
Historiske	5003	Historiske	1	2010	2010	2010			
Historiske	5004	Historiske	1	2010	2010	2010			
Historiske	5005	Historiske	1	2010	2010	2010			
Historiske	5006	Historiske	1	2010	2010	2010			
Historiske	5007	Historiske	1	2010	2010	2010			
Historiske	5008	Historiske	1	2010	2010	2010			
Historiske	5009	Historiske	1	2010	2010	2010			
Historiske	5010	Historiske	1	2010	2010	2010			

Planer for reguleringsplaner under arbeid





# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nilsebakken 8, 1619 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 206/36/0/2

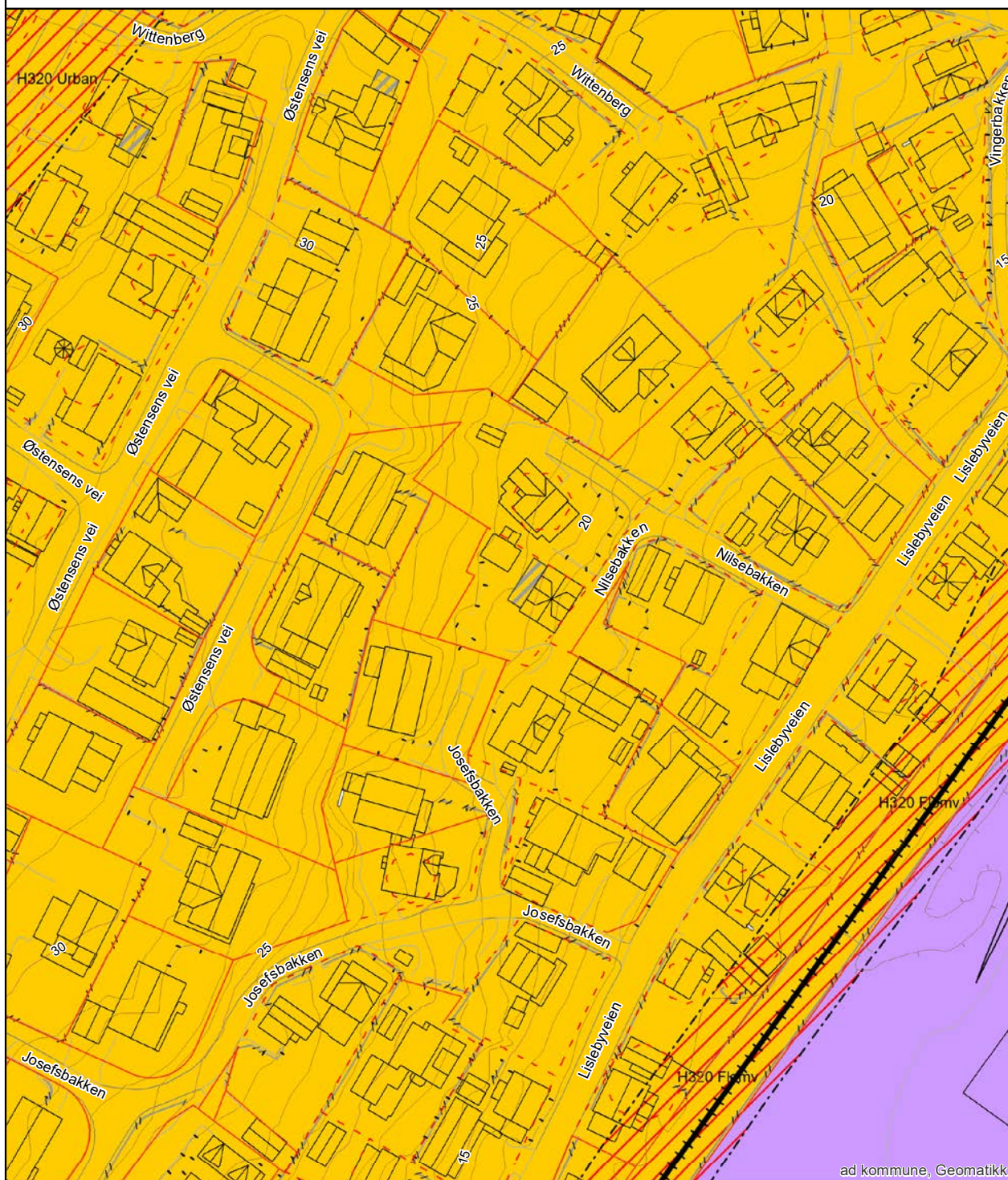
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-02



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.



ad kommune, Geomatikk



# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nilsebakken 8, 1619 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 206/36/0/2

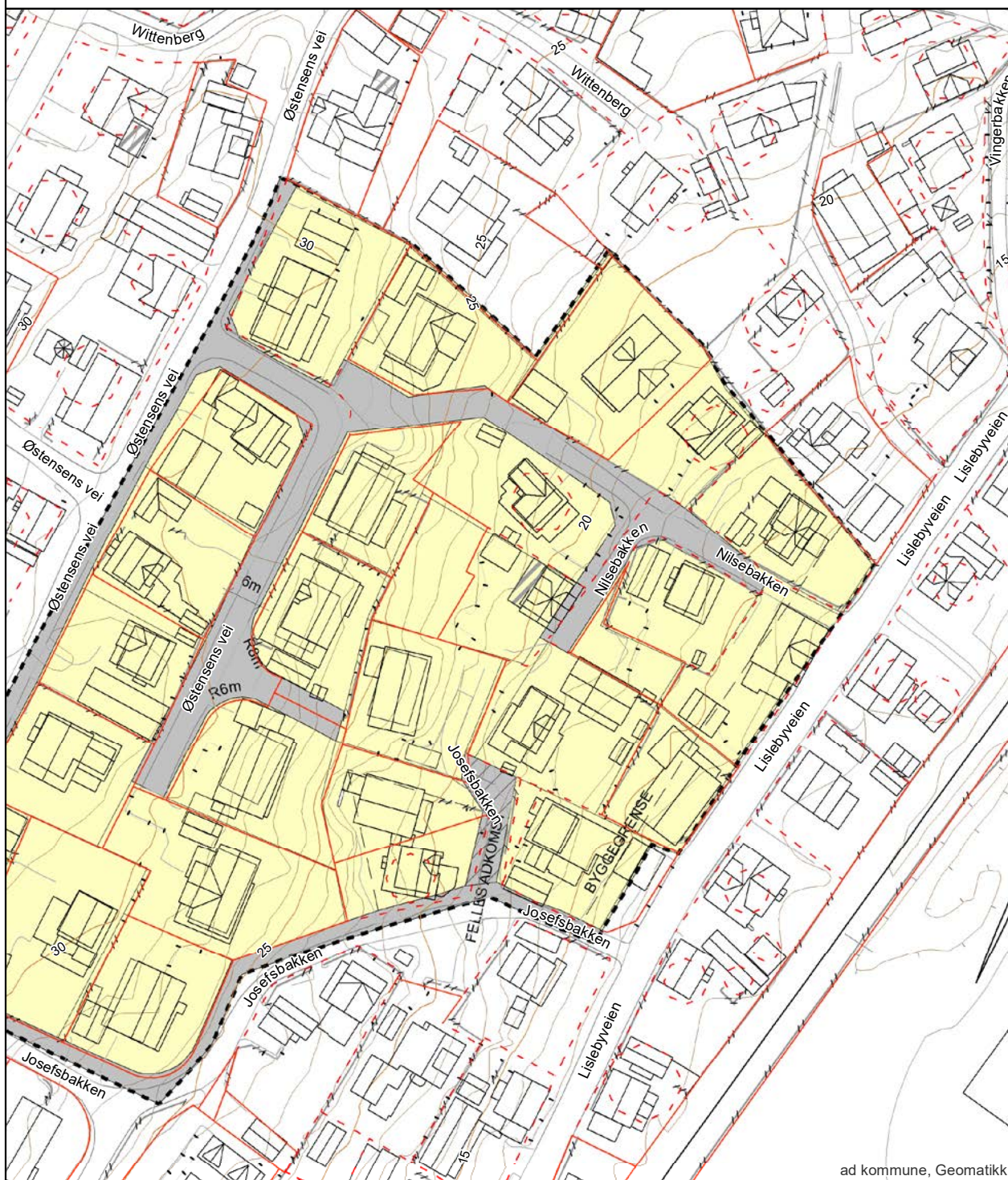
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-02



Planident: 143  
Ikrafttredelsesdato: 16.7.1981  
Plannavn: Omr. mellom Josefsbakken og Østensensvei

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.



ad kommune, Geomatikk

Plan nr.: 143

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM JOSEFSBAKKEN OG ØSTENSENS VEI (GNR. 6, BNR. 5) FREDRIKSTAD KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- § 2. I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- § 3. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- § 4. Bolighusets grunnflate og garasjens grunnflate må tilsammen ikke overstige 25% av tomtens totale areal.
- § 5. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på ca. 27°. Valmtak tillates ikke. Bygningene bør oppføres av tre og bør ha stående panel. Der det er sokkel bør denne også ha trepanel.
- § 6. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- § 7. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen har for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Bygningene skal i utførelse, materialvalg og fargebruk tilpasses terrenget og den omkringliggende eldre bebyggelse. Det bør brukes takstein og dekkende malingstyper.
- § 8. Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusiv eventuell sokkel.
- § 9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- § 10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Stadfestet:



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nilsebakken 8, 1619 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 206/36/0/2

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-01-02



Planident:  
Plannavn:

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

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



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-206/36/0/2, Nilsebakken 8, 1619 FREDRIKSTAD



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.12.2024	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.12.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

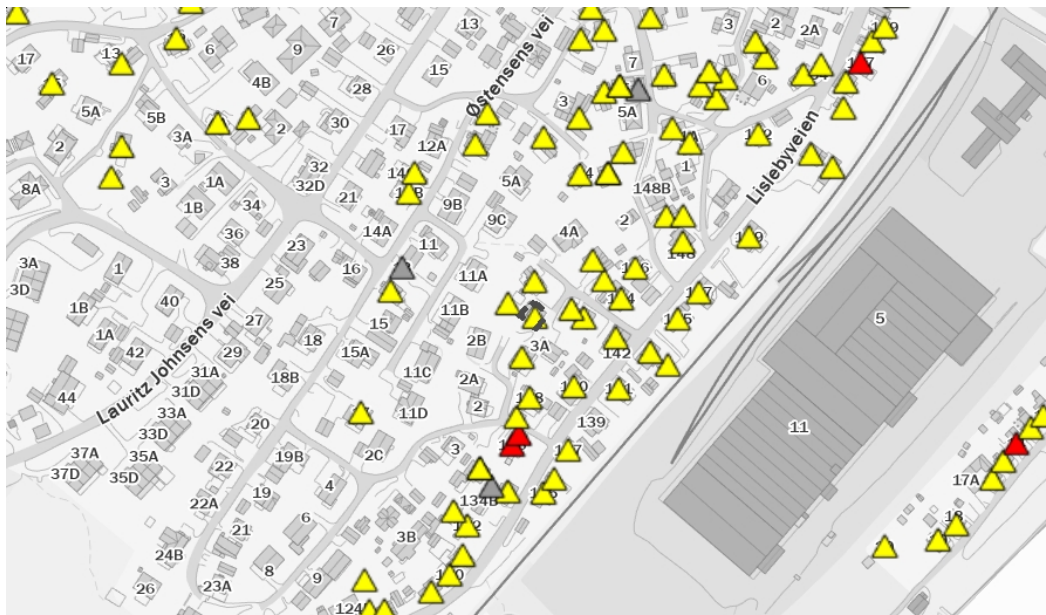
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	4.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5.5 km
Flomfaresoner	30.12.2024	Ikke funnet	0.19 km
Forurenset grunn	30.12.2024	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	23.12.2024	Ikke funnet	0.48 km
Kvikkleire	30.12.2024	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	30.12.2024	Ikke funnet	104.9 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	1.9 km
Støysoner	30.12.2024	Ikke funnet	0.03 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.

## Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 30.12.2024

Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



### Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

### Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

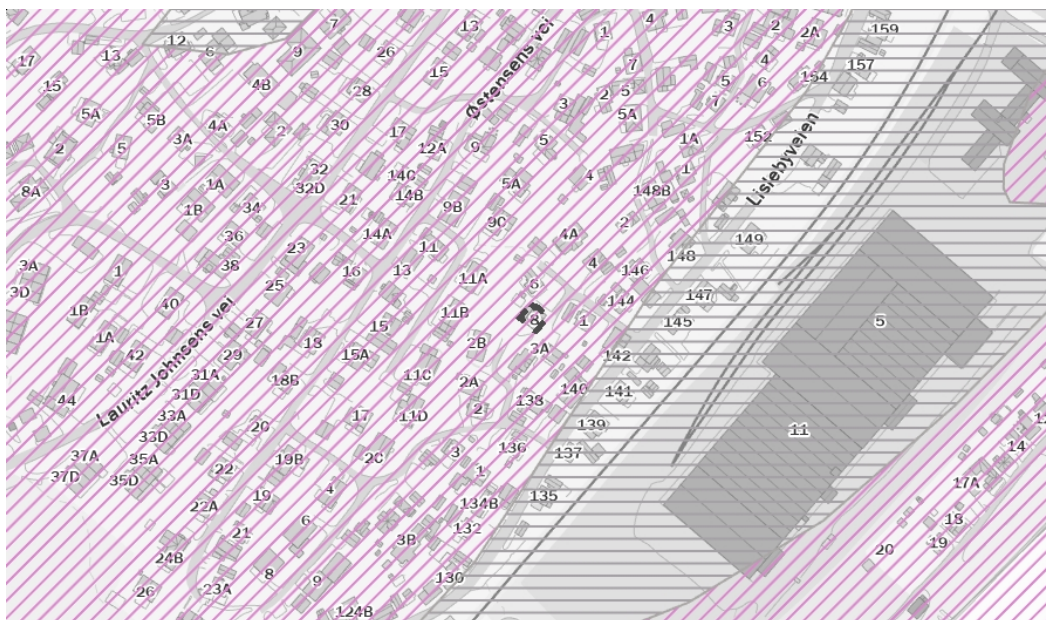
Kilde: Riksantikvaren



## Radonutsatt område

Sist sjekket: 30.12.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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)



### Melding til tinglysing

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

Løppenummer for forretning: 613773542  
Vedlegg: Ja

#### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 97387774  
Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

#### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 181190  
Navn NERGÅRD EMIL

Bruksenhe U0203  
Adresse Tokeruoberget 37, 0986 OSLO

#### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3004	206	36

#### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3004	206	36	0	1
3004	206	36	0	2

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utareal
1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 1318043 Tinglyst: 24.11.2023  
STATENS KARTVERK

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
KORTAL I AVTUSKINGEN VÅRLEN

23/24598

09.08.2023

### Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Frederikstad	Postboks 1405, 1602 Frederikstad	Arnden Bahilid

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	
Emil Nergård	181190	Emilnerg@hotmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Tokerudberget 37	0986	Oslo	90201150

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
3004	Frederikstad	206	36	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgitt som brøk)
-	Emil Nergård	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner 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			Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameieeksksjon bolig SN = sameieeksksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				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		13				25				37			49
2	B	1		14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				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: 2				Nevner = 2											

Dato	Innsenderens underskrift
05.10.2023	

**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.

~~Sameiets vedtekter, Situasjonsplan, Plantegninger av bygget, Dokumentasjon fra kartverket for to separate boenheter.~~

~~Elendommen har kun en eier.~~

**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 elendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom 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 elendommen

e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn 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 søknadsppliktige tiltak i eksisterende bygg

h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles utepholdsareal, 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

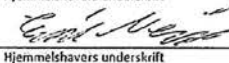
Dato | Innsenderens underskrift

05.10.2023 | 




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 bruksenhete
b) Plantegninger over etasje i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetsarealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhete 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
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

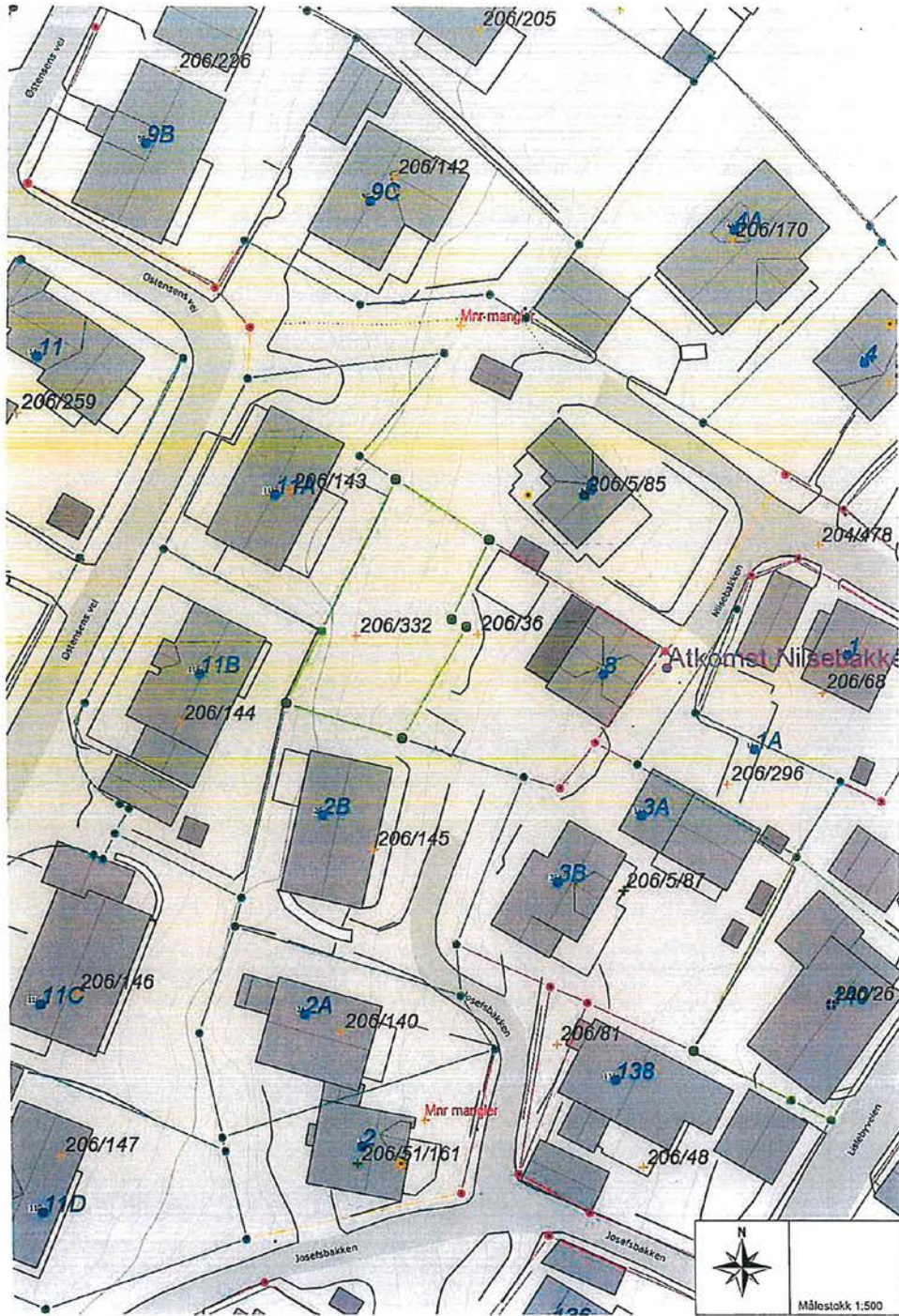
10. Underskrifter		
Sted og dato 05.10.2023	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Emil Nergård
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta 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
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

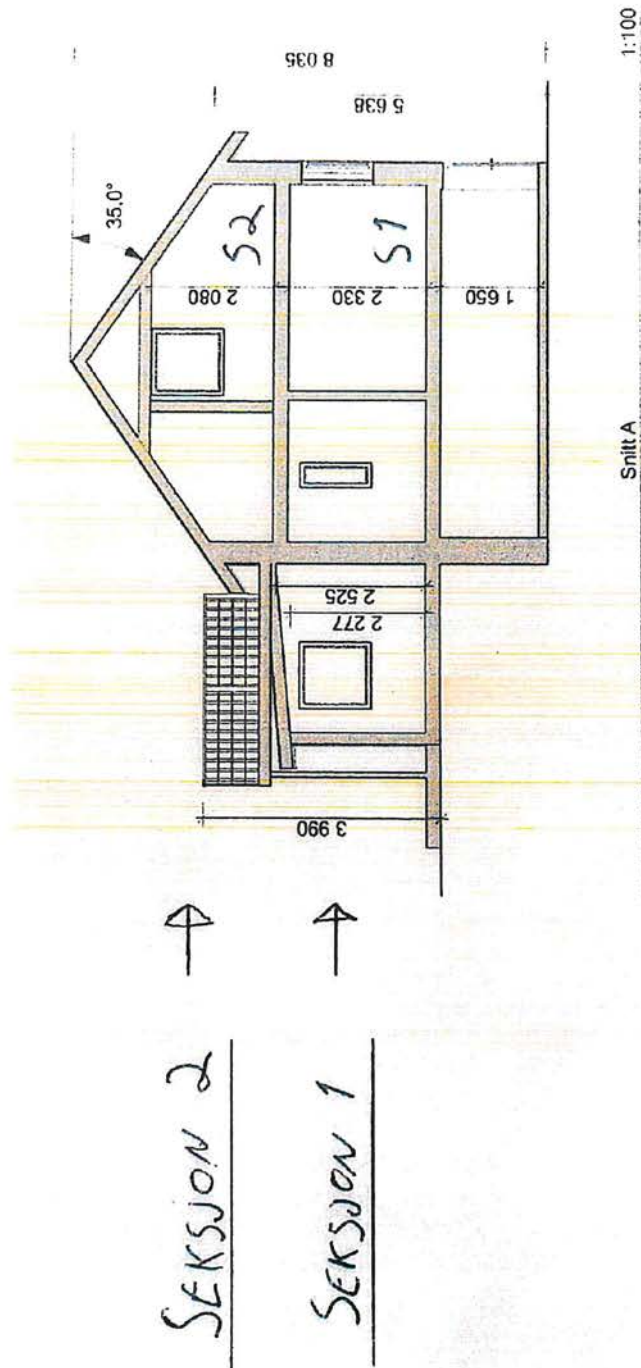
11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3004	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 206	Bruksnr. 36	Festenr.
Dato	Underskrift Audan Bahlid	Stempel 		

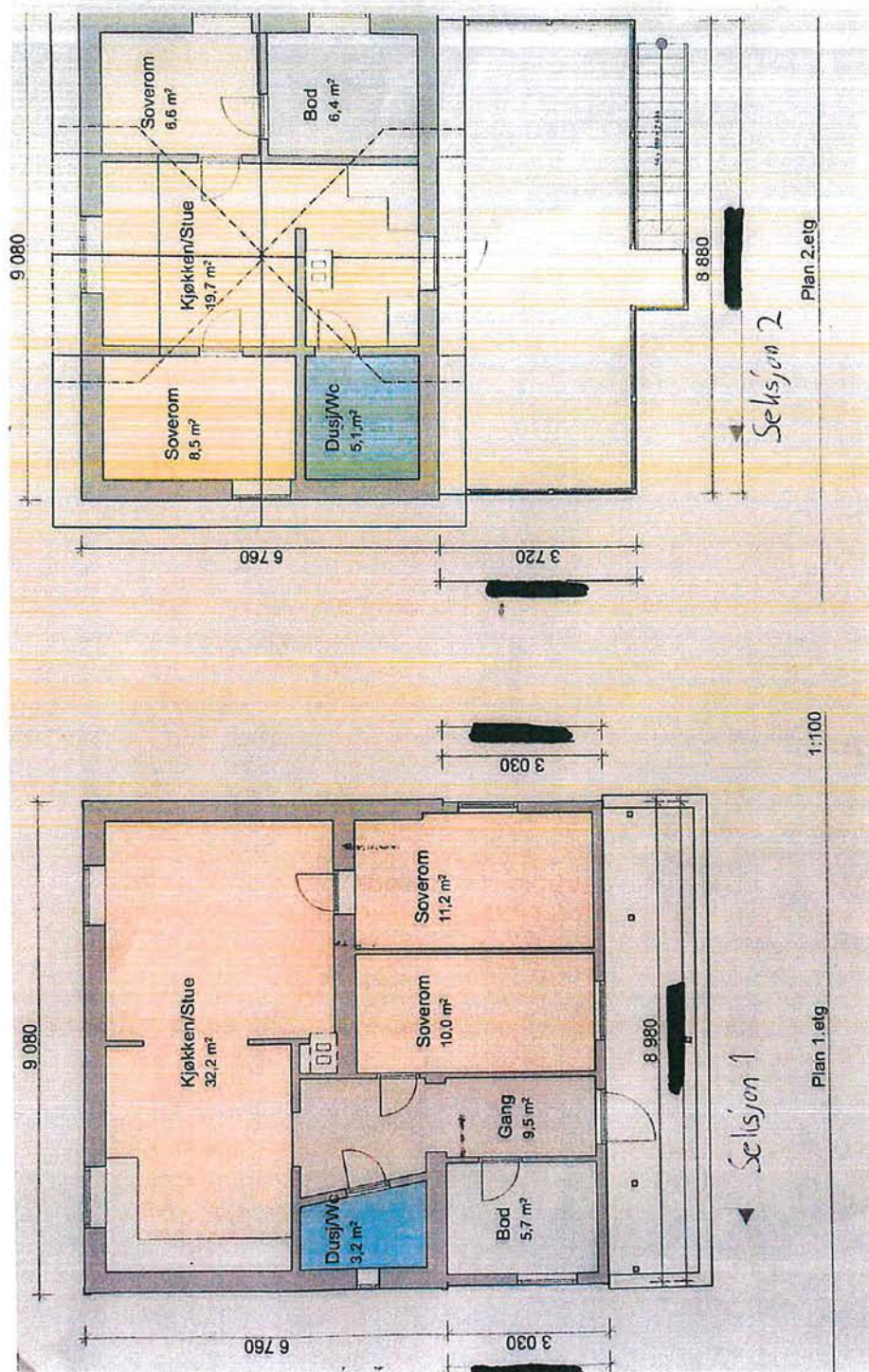
Dato 05.10.2023	Innsenderens underskrift 
--------------------	--











**ERKLÆRING OM VEIRETT**

Undertegnede eiere av gnr: 206, bnr: 36 i Fredrikstad kommune, gir med dette nåværende og framtidige eiere av gnr: ~~206~~ bnr: ~~36~~ <sup>332</sup> rett til å bruke eksisterende og ny innkjørsel over min eiendom.

Innkjørsel skal vedlikeholdes av eierne av begge eiendommene.

Avtale vil bli tinglyst.

Innkjørsel er vist på vedlagt kart datert 01.02.2022

Dato: 01.02.2022

Eier av gnr: 206 bnr: 36 

Rettighetsgiver

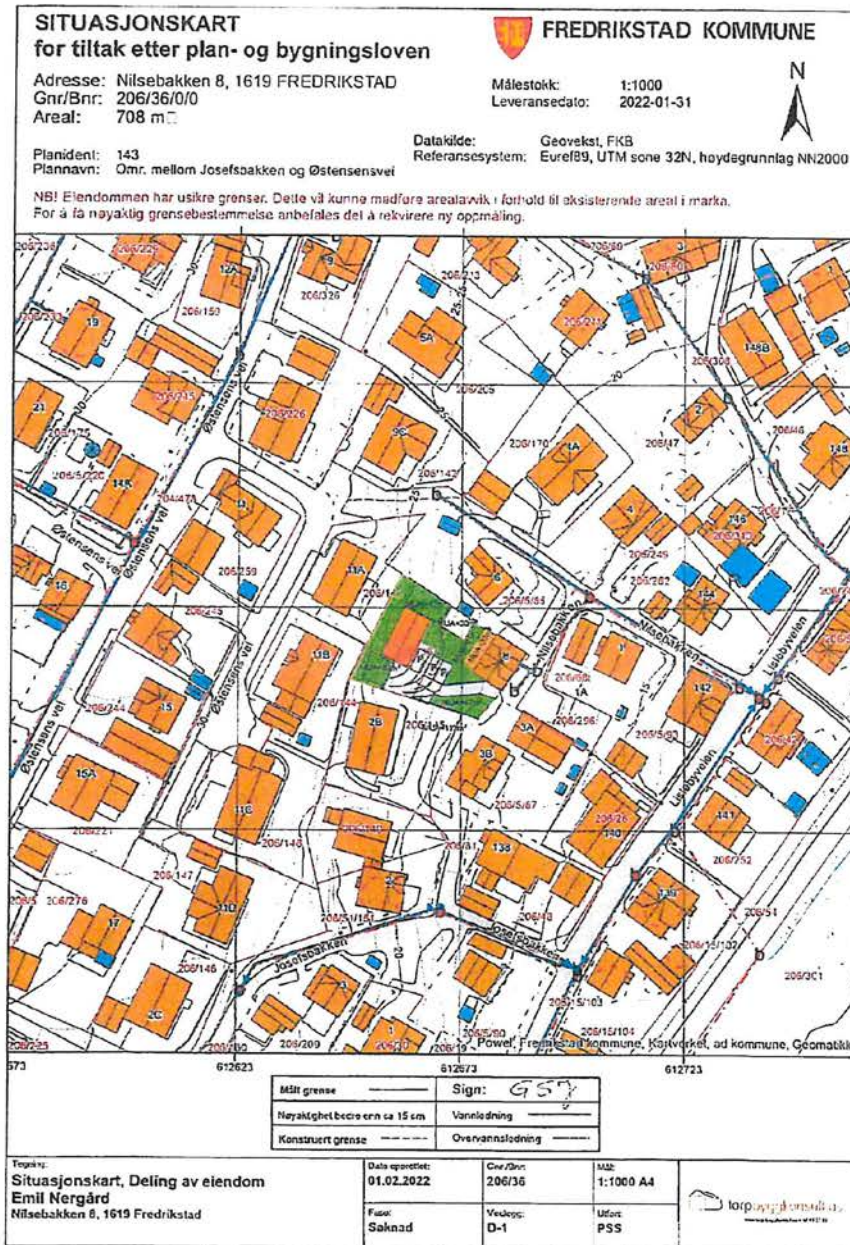
EMIL NERGÅRD

Personnummer 



Doknr: 1673533 Tinglyst: 08.07.2024  
STATENS KARTVERK







**ERKLÆRING OM RETT TIL Å LEGGE OG VEDLIKEHOLDE  
LEDNINGER/ANLEGG FOR VANN- OG AVLØP**

Undertegnede eier av følgende gnr: 206, bnr: 36 i Fredrikstad kommune, gir med dette nåværende og framtidige eiere av gnr: ~~206~~, bnr: 332 rett til å legge og vedlikeholde ledninger (og eventuelt anlegg) for vann og avløp over min eiendom. Framtidig eier (rettighetsmottaker) forplikter seg til å utbedre eventuelle skader på rettighetsgivers eiendom ved reparasjon og vedlikehold av ledningene.

Traséen for vann- og avløpsledninger (og eventuelt vann- og avløpsanlegg) er vist på vedlagte kart datert 01.02.2022, (Vedlegg D-2).

Andre avtaler (eventuelt):

- Avtalen skal tinglyses

Dato: 02.02.2022

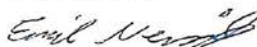
Eier av gnr: 206, bnr: 36



Rettighetsgiver

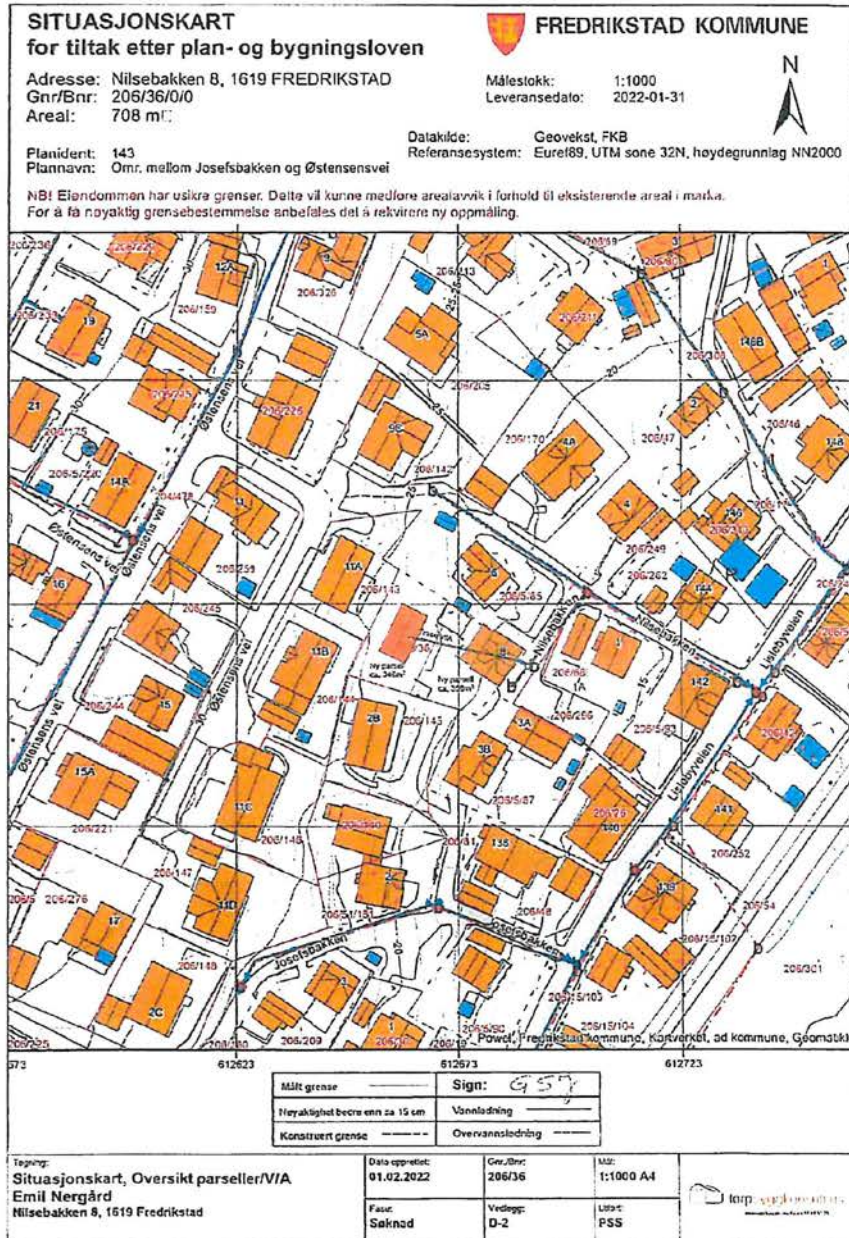
EMIL NERGÅRD

personnummer



Doknr: 1673334 Tinglyst: 08.07.2024  
STATENS KARTVERK

22



**ERKLÆRING OM VEIRETT OG RETT TIL Å SNU MED KJØRETØY**

Undertegnede eier(e) av følgende gnr: 206, bnr: 33 i Fredrikstad kommune, gir med dette nåværende og framtidige eiere av gnr: 206, bnr: 36 rett til adkomst, og å snu med kjøretøy på min eiendom.

Adkomst og snuarealet vises på vedlagte kart datert: 01.02.2022

Snuarealer skal vedlikeholdes av eierne av begge eiendommene.

Avtale vil bli tinglyst.

Dato: 02.02.2022

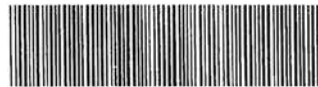
Eier av gnr: 206, bnr: 33



Rettighetsgiver

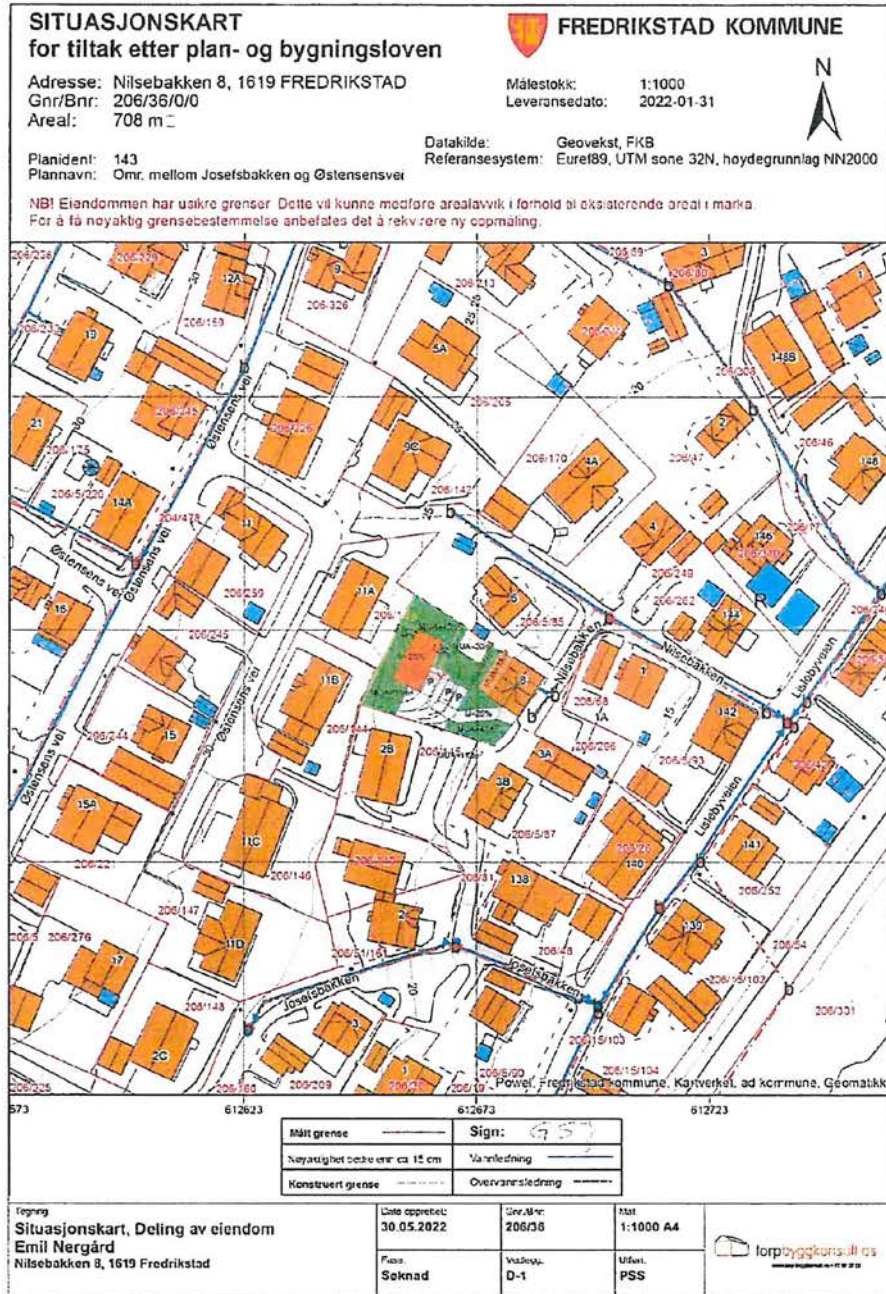
EMIL NERGÅRD

personnummer



Doknr: 1673480 Tinglyst: 08.07.2024  
STATENS KARTVERK





ERKLÆRING OM RETT TIL Å LEGGE OG VEDLIKEHOLDE  
LEDNINGER/ANLEGG FOR ELEKTRISITET(Strøm), INTERNETT, KABEL-TV OG LIGNENDE  
NØDVENDIG INFRASTRUKTUR TIL NY BOLIG.

Undertegnede eier av følgende gnr: 206, bnr: 36 i Fredrikstad kommune, gir med dette nåværende og fremtidig eier av gnr: 206, bnr: 332 rett til å legge og vedlikeholde ledninger (og evt anlegg) for elektrisitet(Strøm), internett, kabel-tv og lignende nødvendig infrastruktur til ny bolig over min eiendom.

Fremtidig eier (rettighetsmottaker) forplikter seg til å utbedre eventuelle skader på rettighetsgivers eiendom ved reparasjon og vedlikehold av ledningene.

Andre avtaler (eventuelt):

- Avtalen skal tinglyses

Dato 04.07.2024

Eier av gnr: 206, bnr: 36



Rettighetsgiver

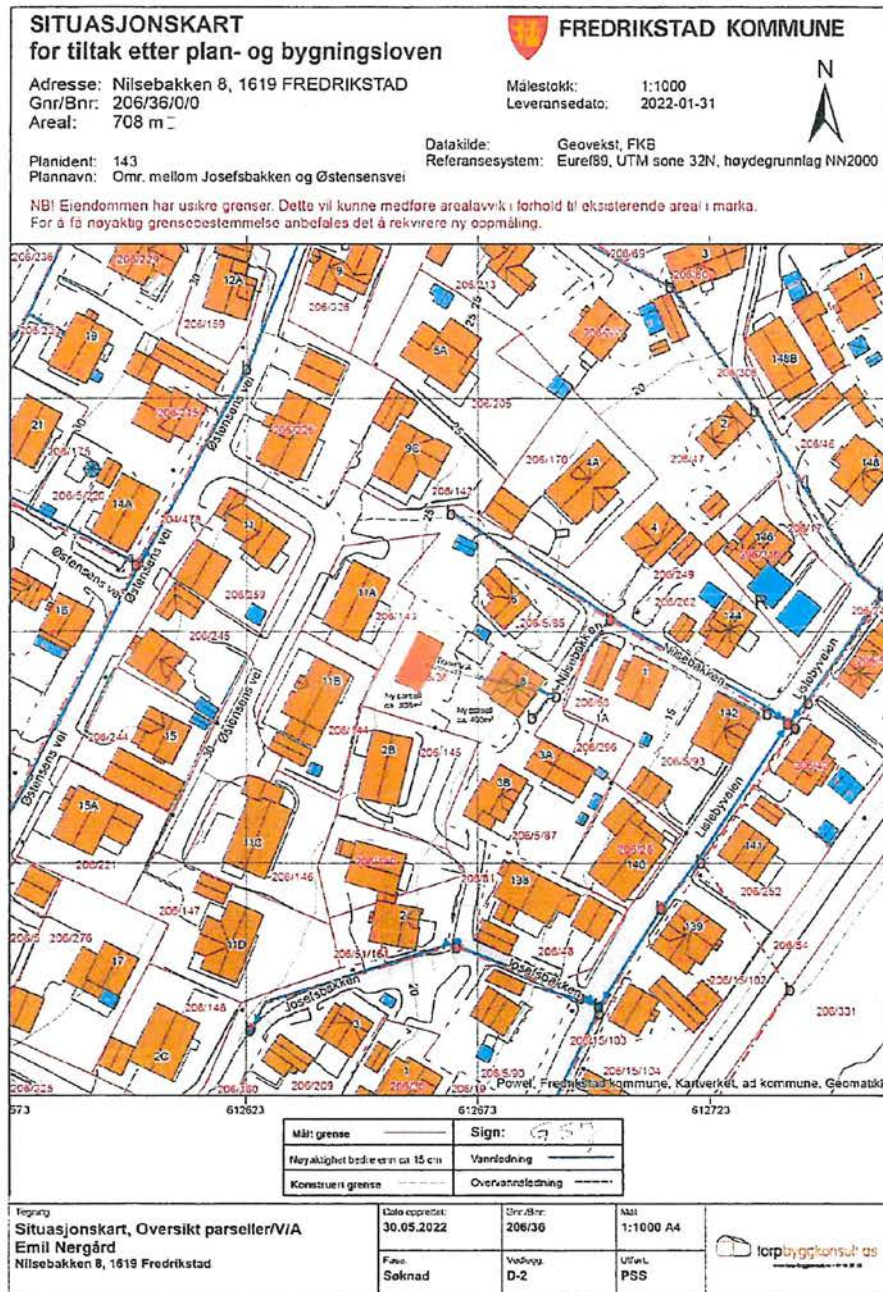
EMIL NERGÅRD

Personnummer



Doknr: 1673396 Tinglyst: 08.07.2024  
STATENS KARTVERK





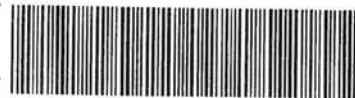


**Nabosamtykke/avstandserklæring**

Søknaden gjelder for:  
Tiltakshaver G.nr.: 206 b.nr.: 332 f.nr.: \_\_\_\_\_ s.nr.: 1062

Gate-/bruksnavn (adresse): Nilsebakken 8, 1619 Fredrikstad

Kort beskrivelse av tiltaket: Ny fremtidig bolig



Doknr.: 32864 Tinglyst: 10.01.2025  
STATENS KARTVERK

\* Berørt part: gnr. 206, bnr. 36, s.nr. 1062

\* Berørt part:  
Nabo G.nr.: 206 b.nr.: 36 f.nr.: \_\_\_\_\_ s.nr.: \_\_\_\_\_

Gate-/bruksnavn (adresse): Nilsebakken 8, 1619 Fredrikstad

Jeg/vi, Emil Nergård (navn), eier/fester av berørt eiendom, erklærer med dette at overnevnte tiltak kan oppføres inntil 1,0 meter fra min/vår eiendomsgrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Avstanden beregnes fra byggverkets fasadeliv (ytterste del av yttervegg). Ytterste bygningsdel skal ikke overstige nabogrense.

Samtykket er basert på følgende dokumenter:

- Situasjonkart datert 30.05.2022
- Tegning(er) datert 30.05.2022
- \_\_\_\_\_

Samtykke gis på følgende vilkår:

- Jeg er kjent med at gjennomføring av byggetiltaket kan medføre begrensninger for eventuelt senere ønske om utnyttelse av min egen eiendom.
- Vilkåret for mitt samtykke er at tiltaket på naboeiendommen blir utført brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for min rett til å føre opp tiltak på min eiendom etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter.
- Annet (beskriv): \_\_\_\_\_

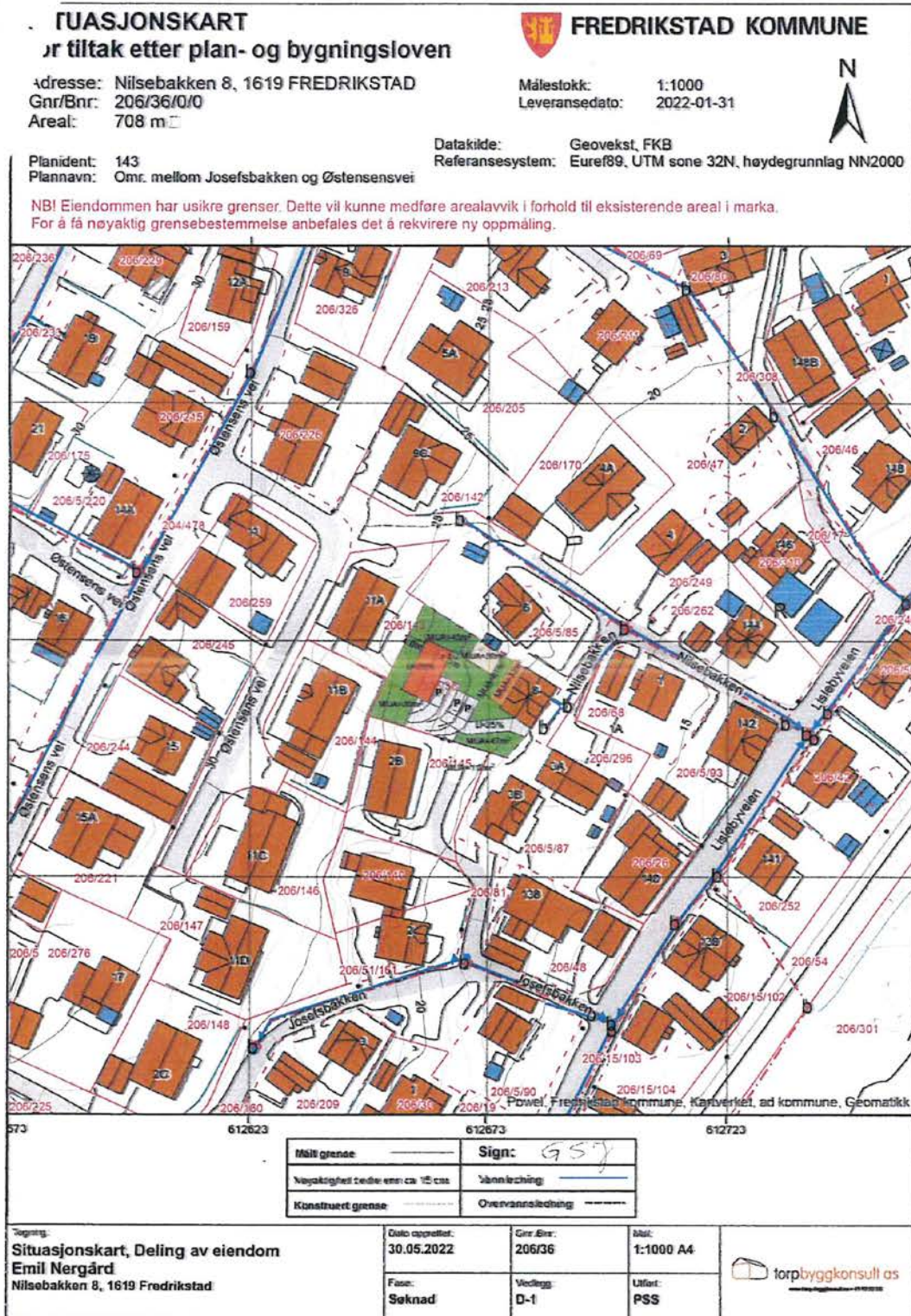


Oslo \_\_\_\_\_ 21.12.2024  
Sted Dato

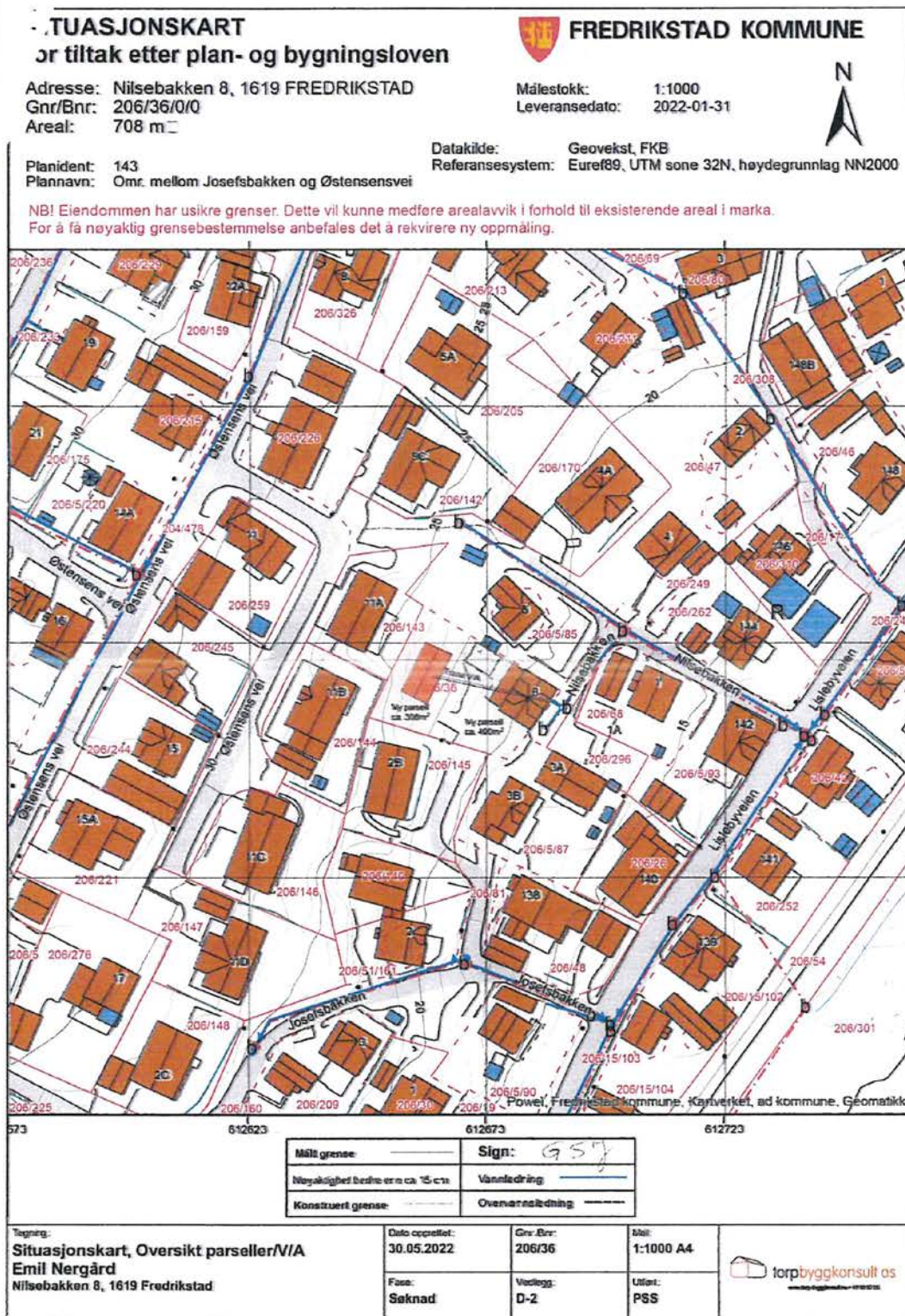
Emil Nergård  
Signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

Når det gjelder beregning av utstikkende bygningsdeler med hensyn til 4-metersregelen, viser vi til måleregler i byggtেকnisk forskrift. Opplysninger om målereglerne finnes på [www.dibk.no](http://www.dibk.no). Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester av naboeiendom i grunnboka.











## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Nilsebakken 8  
1619 FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jens August Larsen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre