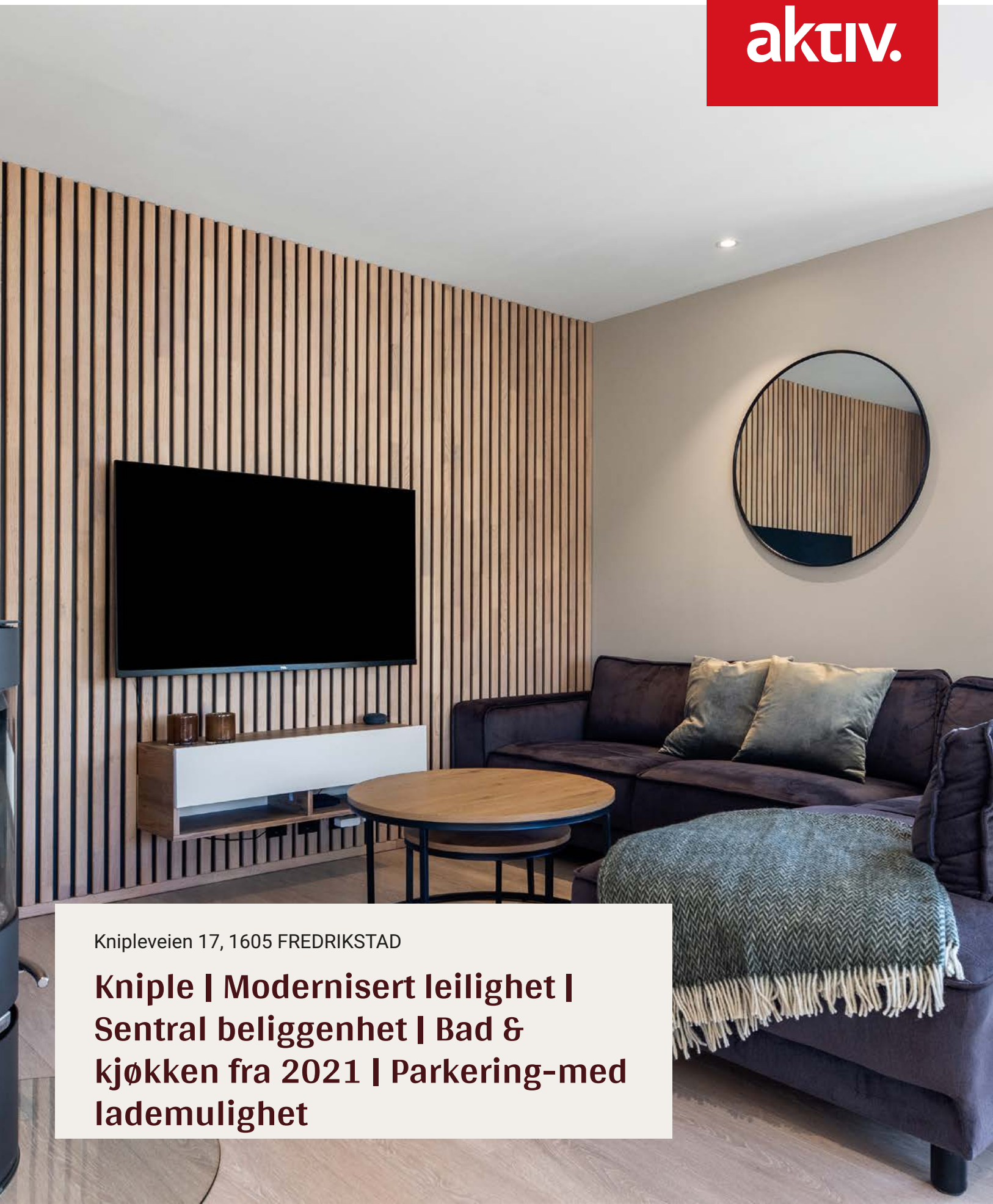


Knipleveien 17, 1605 FREDRIKSTAD

Kniple | Modernisert leilighet | Sentral beliggenhet | Bad & kjøkken fra 2021 | Parkering-med lademulighet

Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443
E-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 900 000,-
Omkostn.:	Kr 73 850,-
Total ink omk.:	Kr 2 973 850,-
Selger:	Ole-Henrik Nyøygard
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1956
BRA-i/BRA Total	65/76 kvm
Tomtstr.:	526 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 209, bnr. 237
Snr.	2
Oppdragsnr.:	1111250012

Kniple | Modernisert leilighet | Sentral beliggenhet | Bad & kjøkken fra 2021 | Parkering-med

Andreas Halvorsen v/ Aktiv Fredrikstad presenterer Knipleveien 17 - Denne lyse og moderne halvparten av en tomannsbolig ligger i 2. etasje og byr på 65 kvm med en smart og funksjonell planløsning. Her får du en romslig stue med direkte adkomst til en solrik balkong, et moderne kjøkken fra 2021 og to gode soverom. Badet ble oppgradert i 2021 og har en stilren utførelse.
Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig, men sentralt område med kort vei til butikker, skole, kollektivtransport og flotte turområder. Solrike uteplasser og gode lysforhold gir en luftig og trivelig atmosfære. Her kan du flytte rett inn!

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Egenerklæring 50
Energiattest 55
Budskjema 115

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 65 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 76 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 11 m² Kjellerbod

2. etasje
BRA-i: 65 m² Trapperom, Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2

TBA fordelt på etasje
2. etasje
13 m² Balkong

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
526 m²

Tomtebeskrivelse
Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Noe synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Uteområdet i tinglyst seksjonering er delt opp i følgende områder, der parkeringsplassen er avsatt til fellesområde. Og gress området retning sydøst er avsatt til snr 2. og grunn ut mot Knipleveien er avsatt til snr 1. Her har også snr 1 bygget terrasse på bakkeplan. Se tinglyst seksjonering i salgsoppgave for ytterligere informasjon.

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

Tomtestørrelse er hentet ut fra målebrev fra kommunen datert 03.05.1993

Beliggenhet
Knipleveien 17 ligger i et veletablert boligområde i Fredrikstad, med kort avstand til både sentrum og flotte turområder. Området er kjent for sitt trygge og barnevennlige miljø, noe som gjør det attraktivt for familier, par og enslige.

Nærområdet og fasiliteter:
Fra eiendommen er det gangavstand til dagligvarebutikker som Coop Extra og Kiwi, samt flere servicetilbud. Fredrikstad sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, hvor du finner et bredt utvalg av restauranter, kafeer, butikker og kulturtilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med både bussforbindelser og gode sykkelveier som gir enkel adkomst til byen.

Rekreasjon og fritid:
For den som liker å være aktiv, finnes det flere flotte turområder i nærheten, som Fredrikstadmarka og Brattliparken, hvor du kan nyte både gåturer og sykkelturer i naturskjønne omgivelser. Fredrikstad har også et godt idrettstilbud med treningssentre, fotballbaner og Ishall i kort avstand fra boligen.

Dette er en eiendom som kombinerer det beste av sentral beliggenhet og naturnære omgivelser – perfekt for deg som ønsker en praktisk hverdag med nærhet til alt du trenger!

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

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig
Erik Pedersen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Byggegrunn av fjell. Grunnmur av betong og granitt. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i

bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av aluminium. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Vinduer i felles kjeller uten isolerglass. Ytterdør i tre.
For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17.02.2025 av Erik Pedersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar:Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Fått hjelp av rørlegger til å montere armaturer. Jeg fikk oppgitt at rør i rør er montert i 2007
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja, Ny membran på gulv og vegger. Mansjetter rundt alle bokser, slukmasjett, elastiske betylremse i alle innerhjørner og gulv mot vegg. Slukmasjett og fiberduk på gulvet
2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Svar: Ja. Den 8 desember var det tilbakeslag i sluket i kjelleren. Den 9 desember ble stikkledning spylt. Den 10 desember ble stikkledning filmet. Jobben ble utført av Norva24 Østfold Høytrykk. De kunne ikke finne årsaken til feilen under filming den 10 desember. Etter spyling og filming har det ikke vært nytt tilbakeslag, eller antydning til tilbakeslag. Den 18 januar ble stikkledning filmet på nytt. Det ble heller ikke da oppdaget feil. Da det ikke har blitt funnet skade ved filming, og det ikke har vært antydning til tilbakeslag siden desember er det ikke blitt gjort noe i forbindelse med dette.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Filmet på egeninnsats med hjelp
Arbeid utført av: Norva 24 Østfold Høytrykk

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Drenering feilet i Mai 2023. Det ble lagt ny drenering august/september 2023. Det ble montert ny dreneringsplast og rør

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 faglært
Beskrivelse Komplett røranlegg og nye sikringer
Arbeid utført av Elektro spesialisten AS
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja. Montert senere enn selve rehabiliteringen av rør anlegget

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Im byggservice byttet taket i 2019 Terrasse og fasader er utført av meg selv utdannet tømrer
Arbeid utført av Im byggservice

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja. Etter tilbakeslag den 8 desember ble forsikringsselskap kontaktet. Takstmann kom på befaring. Skaderapporten kan virke misvisende da det ikke ble avdekket skade ved filming. Ved filming 9 desember var røret fylt med vann og det ble ikke filmet med bilde mer enn 6 meter. Ved filming 18 januar ble det filmet til 15 meter. Da var røret ikke fylt med vann, og ingen skade funnet. Filming 18 januar ble utført med egen innsats.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold
2etg: Trapperom, Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2

Standard
Andreas Halvorsen v/ Aktiv Fredrikstad presenterer Knipleveien 17! Med sine 65 kvm byr denne boligen på en moderne og praktisk planløsning med gode lysforhold og en innbydende atmosfære. Velkommen til visning!

Stue | Åpen løsning
Stuen er lys og trivelig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det godt med plass til både sofagruppe og spisebord, Med en flott peisinnsats gir det rommet en behagelig atmosfære for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Det er også direkte adkomst til en solrik balkong på 13 kvm

Kjøkken | Pusset opp i 2021
Kjøkkenet, oppgradert i 2021, har en moderne utforming med stilrene, lyse fronter og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet ligger i en åpen stue og kjøkken løsning som

tilbyr og lage mat i et funksjonelt og tidsriktig miljø.

Bad | Stilrent
Baderommet ble pusset opp i 2021 og har en moderne standard med smakfulle fliser, dusjhjørne, servant med oppbevaring og opplegg for vaskemaskin.

Soverom | Romslige soverom
Boligen har to romslige soverom, begge med plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblering. Her sover du godt i rolige omgivelser.

Tomt og beliggenhet
Den pene tomten gir gode sol- og lysforhold og innbyr til utendørs hygge. Beliggenheten er både rolig og sentral, med kort vei til servicetilbud, skoler, kollektivtransport og flotte turområder. Dette er en bolig med moderne kvaliteter og en attraktiv beliggenhet – perfekt for deg som ønsker et lettstelt hjem med god standard. Uteområdet i tinglyst seksjonering er delt opp i følgende områder, der parkeringsplassen er avsatt til fellesområde. Og gress området retning sydøst er avsatt til snr 2. og grunn ut mot Knipleveien er avsatt til snr 1. Her har også snr 1 bygget terrasse på bakkeplan. Se tinglyst seksjonering i salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Informasjon fra takstmannen
- innvendig: På gulv er det overflater av laminat og fliser. Veggoverflater av spiler, mikrosement, mur og slettmalte flater. I tak er det slettmalte flater og spiler. Lukket trapp i malt tre.
 -Våtrom: Bad/vaskerom fra 2021. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av bjørkefiner med sponkjærne. Integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
- Tekniske installasjoner: Vannrør av pex (rør-i-rør) fra 2007. Avløpsrør av plast fra 2007. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2007. Sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er å anse som totalt modernisert.

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

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 som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking: Taket er tekket med betong takstein. Ny tekking i 2019 i følge tidligere prospekt. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Undertaket er eldre.
-Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning fra 1980, 2017 og 2024. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/ trepaneler. Gjelder kun den eldste gavlveggen.
-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon. Undertak av rupanel. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Stedvis misfarget undertak. Det måles også lettere utslag i undertaket. Protimeter viser ca. 17% som indikerer at undertaket er noe påvirket av fukt.
- Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1986 og 2021. Vinduer i tre uten isolerglass i felles kjeller. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder felles vinduer i kjeller.
-Innvendig > Pipe og ildsted: Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Innvendige trapper: Lukket trapp i malt tre. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er avvik: Trappen har en del slitasjegrad
-Innvendig > Andre innvendige forhold: Eternittplater i felles kjeller. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er takplater av eternitt i felles kjeller.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Mikrosement på vegger og spiler i taket. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Det er vindu i våtsone
-Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > 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 da dette er utført som selvbygger.
-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av pex (rør-i-rør) fra 2007. Vurdering av avvik: Det er avvik: Utløpet til rør-i-rør går til rom i kjeller uten sluk/avrenning.
-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2007. Montert i felles kjeller. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Drenering fra 2023, utført som egeninnsats. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Selv om dreneringen er utbedret måles det lettere utslag i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.
-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av betong og granitt. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater
-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør av plast og støpejern, med ukjent høy alder. Utvendige vannledninger av plast og ukjent type, med ukjent høy alder. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:
-Utvendig > Nedløp og beslag:; Takrenner og nedløp av aluminium. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
-Innvendig > 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.

Forhold som har fått TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt)
-Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/ vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning

Se tilstandsrapport for ytterligere 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
Det er parkering på gårdsplassen, på sameiets tomt. Gårdsplassen er tinglyst som fellesareal for de to leilighetene.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
7343078

Radonmåling

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

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

Eier opplyser at eierseksjons sameiet kun er enkelt organisert. Det foreligger ikke vedtekter, husordensregler, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette.

Balkongen fremkommer ikke i tinglyste seksjonerings tegninger. Trapperommet i 2. etasje tilhører i følge tinglyste seksjonerings tegninger, denne leiligheten.

Energi

Oppvarming
Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.
Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Fredrikstad kommune på eiendommen: En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Kommentar: Under tilsynet ble det avdekket at deler av deres skorstein er innkledd på 1 side i 2etg.

Energikarakter
D

Energifarge
Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 900 000

Kommunale avgifter
Kr 17 801

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Totale kommunale avgifter pålydende: 20.420, -
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 2 619

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 682 556

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 730 223

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.
Eier opplyser om at de betaler kr: 600,- pr mnd i felles husforsikring på eiendommen.

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
2/4

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 209, bruksnummer 237, seksjonsnummer 2 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg
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.

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

3107/209/237/2:
09.07.1992 - Dokumentnr: 6531 - Rettigheter iflg. skjøte
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER
Overført fra: Knr:3107 Gnr:209 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.9 bnr. 237 med reguleringsbetegnelsen Knipleveien 17 (tidligere gnr.9 bnr.1 fnr.8) 1 Fredrikstad til Sigvarda Andersen personnr. 081026 som er oppgjort på avtalt måte. for kjøpesum kr. 3950,-
Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med tomannsbolig.
Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsing av festekontrakt.
Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge

stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte på- føres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatnings- regler.
Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler / fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.
Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.
Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.
Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysing.

08.06.2009 - Dokumentnr: 403391 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 2/4

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.
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 gjøres spesielt oppmerksom på at det i mottatte tegninger fra Fredrikstad kommune har ikke leiligheten bad. Badet er i dag bygget der hvor det på mottatte tegninger fremstår som trapperom/kjøkken. Det fremstår som at trapperommet er flyttet noe i forhold til på mottatte tegning og at leilighetens inngangsparti er utvidet ut i det som fremstår som trapperom på mottatte tegninger. Selger opplyser at det er lite rom bak garderobeskap i inngangspartiet som ikke er målbart. Noen av veggene er flyttet og tatt bort. Det er lagt til et vindu over utgangsdør, originalt var det 3 vinduer, men det har nå blitt lagt til et 4 vindu på denne siden. I mottatte tegninger fra kommunen finnes ikke balkongen med balkongdør. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle

kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.
Adkomst via kommunal vei og grunn.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan, navn:
Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035
Formål/hensyns sone: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Godkjent/vedtatt: 15.06.2023

Reguleringsplan med gjeldende bestemmelser:
Navn: Furuholtveien
Formål: 111-Frittliggende småhusbebyggelse
Godkjent/vedtatt: 18.4.1991

§ 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres etter de angitte formål.
§ 2 Boligområde Områdene Bl – B6 er regulert til boligformål.
§ 2.1 Bebyggelsen skal være frittliggende bygninger. Ny bebyggelse(fortetning) og tilbygg kan tillates plassert i nabogrense under forutsetning av forskriftsmessig brannsikring mot bygning på nabotomt.
§ 2.2 Ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig m.h.t. høyde, takform, materialbruk og farve.
§ 2.3 Tillatt bebygget areal BYA = 40% Det tillates maksimalt 2 etasjer (pluss loft) over terreng, underetasje inkludert.
§ 2.4Parkeringsdekning: For boliger mindre enn 80 m2 : 1,5 biloppstillingsplass pr. bolig For boliger større enn 80 m2 : 2,0 biloppstillingsplasser pr. bolig
§ 3 Trafikkområde
§ 3.1 I områder for kjøreveg skal det anlegges kjøreveger og parkeringsplasser. Der hvor fortau har mer enn 3 m. bredde, kan det anlegges parkmessige tiltak som beplatning, benker etc.
§ 3.2 I områder for gatetun kan det anlegges biloppstillingsplasser, plasser for felles opphold og lek der det ikke er til hinder for fremkommelighet for gående og adkomst til eiendommene. Innretninger/apparater kan tillates oppført. Plan for gatetun skal godkjennes av bygningsrådet før tiltak gjennomføres.
§ 4 Friområder Friområder på planen skal nyttes til lekeplasser. Nødvendig byggverk og innretninger/apparater kan oppføres inntil 2m. fra formålsgrense.
§ 5 Adkomst Det er på planen regulert adkomst via offentlig parkeringsplass til Furuholtveien for følgende eiendommer: Knipleveien 15, gnr. 9. bnr.1, tnr.7 ” 17. tnr.8 ” 19. tnr.9 Fossumveien 2, tnr.6
§ 6 Unntak Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det,

tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Gjeldene pågående planarbeid i nærområdet.
OBJECTID: 20237
OBJTYPE: Reguleringsplanområde
PLANNAVN: Kniple gård
PLANTYPE:35- Detaljregulering
PLANSTAT: 1- Planlegging igangsatt
Vertikalnivå: 2- På bakkenivå/vannoverflate

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å legge til rette for utvikling av boligbebyggelse på eiendommen ved Kniple gård. Eiendommen er en del av den tidligere storgården Kniple gård, og består av hovedhus med et tilhørende tidligere parkanlegg. Forslagsstiller har omsøkt rehabilitering av hovedgården og det foreligger en rammetillatelse for dette. Reguleringsplanen skal definere bevaringsstatus for hovedhuset og sidebygningen, og utbyggingsmulighet for den lavere delen av eiendommen. I planinitiativet foreslås en utbygging av tre flerbolighus oppført i tre etasjer, med totalt 12-18 boenheter. Forslagsstiller er Kniple Gård AS, og plankonsulent er Multiconsult.

Områdetanalyse:
Eiendommen ligger i et radonutsattområdet med høy aktsomhet.

SEFRAK
Ruiner eller fjernde objekter: Svar: Nei
Meldepliktig bygg: Svar: Nei
Andre SEFRAK bygg : Ja
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 registering 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.

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

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.
Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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
2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
72 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
73 850 (Omkostninger totalt)
89 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
92 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 989 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 992 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 73 850

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
7 950 Fotograf
3 250 Garantipremie/innestående
5 750 Kommunale opplysninger
19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 118 300

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

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

Ansvarlig megler
Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

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

Salgsoppgavedato
27.02.2025

Balkong
Soverom
Stue
Entré
Garderobeskap
Soverom
Bad
Kjøkken

Vedlegg

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig

Knipleveien 17, 1605 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 209, bnr. 237, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 65 m²

Befaringsdato: 17.02.2025 **Rapportdato:** 25.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3649 **Referansenummer:** RW8958

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 bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 1956.
Aktuell seksjon ligger i 2. etasje.

Felles kjeller for begge seksjoner. En bod på 11 kvm er seksjonert til aktuell enhet.

Standarden er meget god og boligen er vesentlig oppgradert i nyere tid.

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.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1956

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av spiler, mikrosement, mur og slettmalte flater.
I tak er det slettmalte flater og spiler.
Lukket trapp i malt tre.

VARMEKILDER
Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.
Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2021. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av bjørkefiner med sponkjærne. Integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) fra 2007.
Avløpsrør av plast fra 2007.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2007.
Sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er å anse som totalt modernisert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

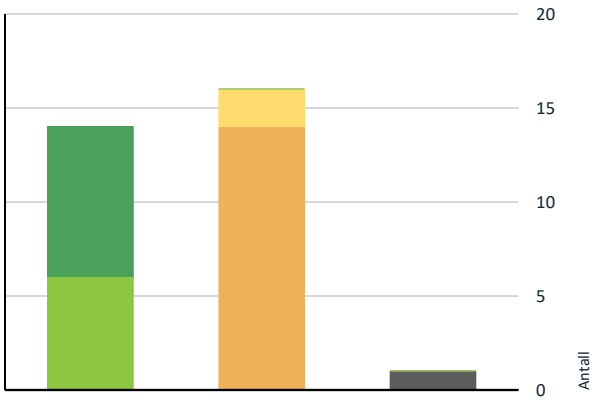
Halvpart av tomannsbolig

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

Det er gjort endringer på rom/vegger og bruk opp mot originale byggetegninger. 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

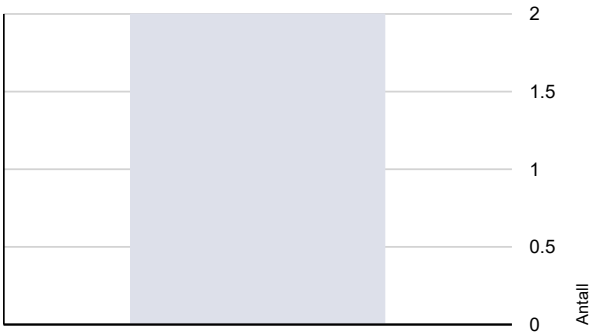
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein.

Ny tekking i 2019 i følge tidligere prospekt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertaket er eldre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, se "Takkonstruksjon/Loft".

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning fra 1980, 2017 og 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Gjelder kun den eldste gavlveggen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Bør skiftes innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Stedvis misfarget undertak. Det måles også lettere utslag i undertaket. Protimeter viser ca. 17% som indikerer at undertaket er noe påvirket av fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres enda bedre lufting på loftet med flere ventiler i gavlvegger. Det må også sørges for at det ikke er noe varmetap fra 2. etasje opp til kaldloft som er med på å skape kondens.
Tilstanden må jevnlig overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1986 og 2021.
Vinduer i tre uten isolerglass i felles kjeller.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder felles vinduer i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Ytterdør (til aktuell seksjon i 2. etasje) i tre fra 2007.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2024.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til veranda på 13 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 1 meter og er innenfor dagens krav.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av spiler, mikrosement, mur og slettmalte flater.
I tak er det slettmalte flater og spiler.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Det understrekes at det kun er etasjeskillere i aktuell seksjon som er undersøkt og vurdert. Etasjeskillere mellom seksjon i 1. etasje og kjeller tilhører den andre seksjonen og er ikke vurdert.

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 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

Trappen har en del slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Tiltak:

Trappen bør slipes/behandles.

TG 2 Andre innvendige forhold

Eternittplater i felles kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er takplater av eternitt i felles kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eternitt inneholder asbest og er betegnet som spesiealavfall. Eternittplater utgjør ingen fare så lenge de ikke skades/borres i etc., men det anbefales at de erstattes med et annet byggemateriale.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2021.

Eksisterende røropplegg fra 2007 ble benyttet ved renovering. Elektro via fagfolk, øvrige arbeider er utført som selvbygger.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

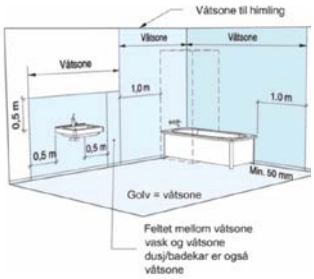
Mikrosement på vegger og spiler i taket.

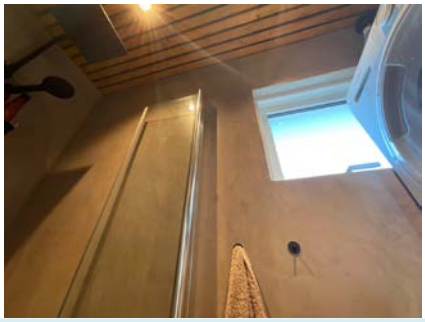
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden må jevnlig overvåkes. Vindu kan med fordel males med våtromsmaling.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er nedsenket brønn og ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.

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 da dette er utført som selvbygger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021.
Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av 6 mm bjørkefiner med sponkjærne. Integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utløpet til rør-i-rør går til rom i kjeller uten sluk/avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres Waterguard eller lignende som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2007.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

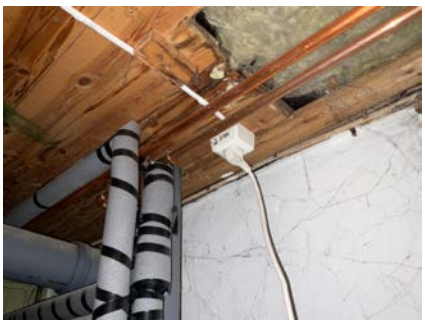
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2007.
Montert i felles kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 11 fordelerkurser på hhv. 13, 16, 20, 25 og 32 ampere. Hovedkurs på 63 ampere.

Det elektriske anlegget til aktuell seksjon er å anse som totalt modernisert. Utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger.
Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra 2023, utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Selv om dreneringen er utbedret måles det lettere utslag i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes og spesielt ved store nedbørsmengder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og granitt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 0 Terrengforhold

Relativ flat tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og støpejern, med ukjent høy alder.
Utvendige vannledninger av plast og ukjent type, med ukjent høy alder.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

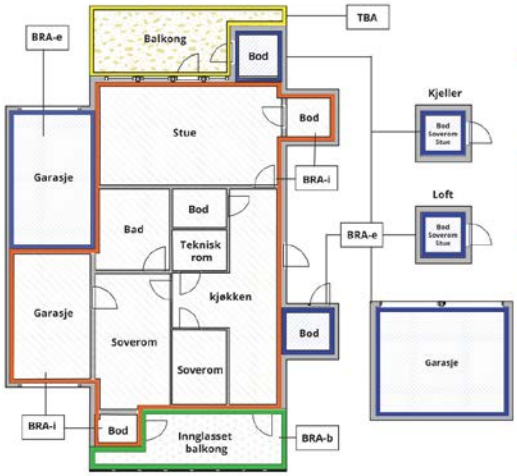
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	65			65	13
Bod i kjeller		11		11	
SUM	**65**	**11**			**13**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Trapperom, Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2		
Bod i kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på rom/vegger og bruk opp mot originale byggetegninger. 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 byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: En rekke håndverkstjenester er utført, konferer eier for utførelse/dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av tomannsbolig	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Ole-Henrik Nyøygard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	209	237		2	526 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Knipleveien 17

Hjemmelshaver
Ole-Henrik Nyøygard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og populært boligområde like utenfor Fredrikstad sentrum. Det er kort vei til barnehager og skoler i alle alderstrinn, sentrum med alle byens fasiliteter og den velkjente bryggepromenaden med alle sine utesteder, kafeer og restauranter, i tillegg til gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

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. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Noe synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av betong og granitt. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av aluminium. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Vinduer i felles kjeller uten 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 innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 dampsperren 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 brannteknikske 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 omsluttede 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/RW8958

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler

Oppdragsnr.
1111250012

Selger 1 navn
Ole-Henrik Nyøygard

Gateadresse
Knipleveien 17

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1605

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 7343078

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

Document reference: 1111250012

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fått hjelp av rørlegger til å montere armaturer. Jeg fikk oppgitt at rør i rør er montert i 2007

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran på gulv og vegger. Mansjetter rundt alle bokser, slukmasjett, elastiske betylremse i alle innerhjørner og gulv mot vegg. Slukmasjett og fiberduk på gulvet

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

Beskrivelse	Den 8 desember var det tilbakeslag i sluket i kjelleren. Den 9 desember ble stikkledning spylt. Den 10 desember ble stikkledning filmet. Jobben ble utført av Norva24 Østfold Høytrykk. De kunne ikke finne årsaken til feilen under filming den 10 desember. Etter spyling og filming har det ikke vært nytt tilbakeslag, eller antydning til tilbakeslag. Den 18 januar ble stikkledning filmet på nytt. Det ble heller ikke da oppdaget feil. Da det ikke har blitt funnet skade ved filming, og det ikke har vært antydning til tilbakeslag siden desember er det ikke blitt gjort noe i forbindelse med dette.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Filmet på egeninnsats med hjelp
Arbeid utført av	Norva 24 Østfold Høytrykk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Drenering feilet i Mai 2023. Det ble lagt ny drenering august/september 2023. Det ble montert ny dreneringsplast og rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett røranlegg og nye sikringer
Arbeid utført av	Elektro spesialisten AS

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

Document reference: 1111250012

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert senere enn selve rehabiliteringen av rør anlegget

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenering byttet på egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Im byggservice byttet taket i 2019 Terrasse og fasader er utført av meg selv utdannet tømrer

Arbeid utført av: Im byggservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter tilbakeslag den 8 desember ble forsikringsselskap kontaktet. Takstmann kom på befaring. Skaderapporten kan virke misvisende da det ikke ble avdekket skade ved filming. Ved filming 9 desember var røret fylt med vann og det ble ikke filmet med bilde mer enn 6 meter. Ved filming 18 januar ble det filmet til 15 meter. Da var røret ikke fylt med vann, og ingen skade funnet. Filming 18 januar ble utført med egen innsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1111250012

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 1111250012

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Henrik Nyøygard	d19458e78c2cf9cded2487a 8f41525524e7c8a58	06.02.2025 20:36:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

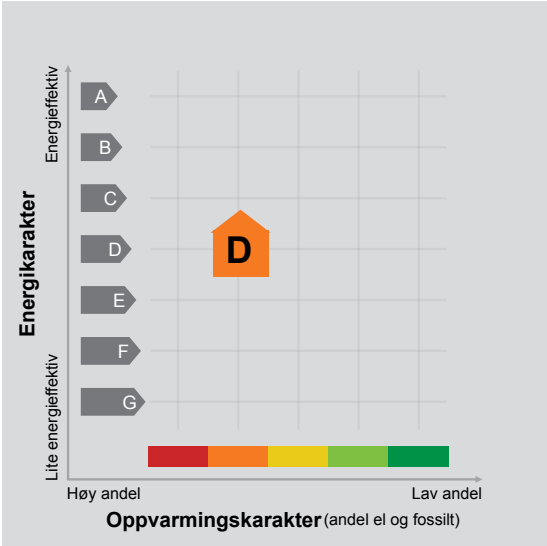
Document reference: 1111250012

- 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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Knipleveien 17
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193815324
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-73160
Dato	29.01.2025



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.

Målt energibruk 6 180 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 546 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 233 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 209/237/0/2

Eierrepresentant: Nyøygard Ole-Henrik

Regningsmottaker: Nyøygard Ole-Henrik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	209	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	237	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193815324	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		90

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NYØYGARD OLE-HENRIK	Knipleveien 17	1605 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	01.03.2025	1/1	0	kr 234,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.03.2025	1/1	0	kr 3 780,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.03.2025	1/1	0	kr 7 241,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.03.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.03.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.03.2025	1/2	0	kr 2 344,00
60	ESkatt Bolig	818 600,00 0/00	kr 3,20	01.03.2025	1/1	0	kr 2 619,00
							kr 20 420,00

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Knipleveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/237/0/2

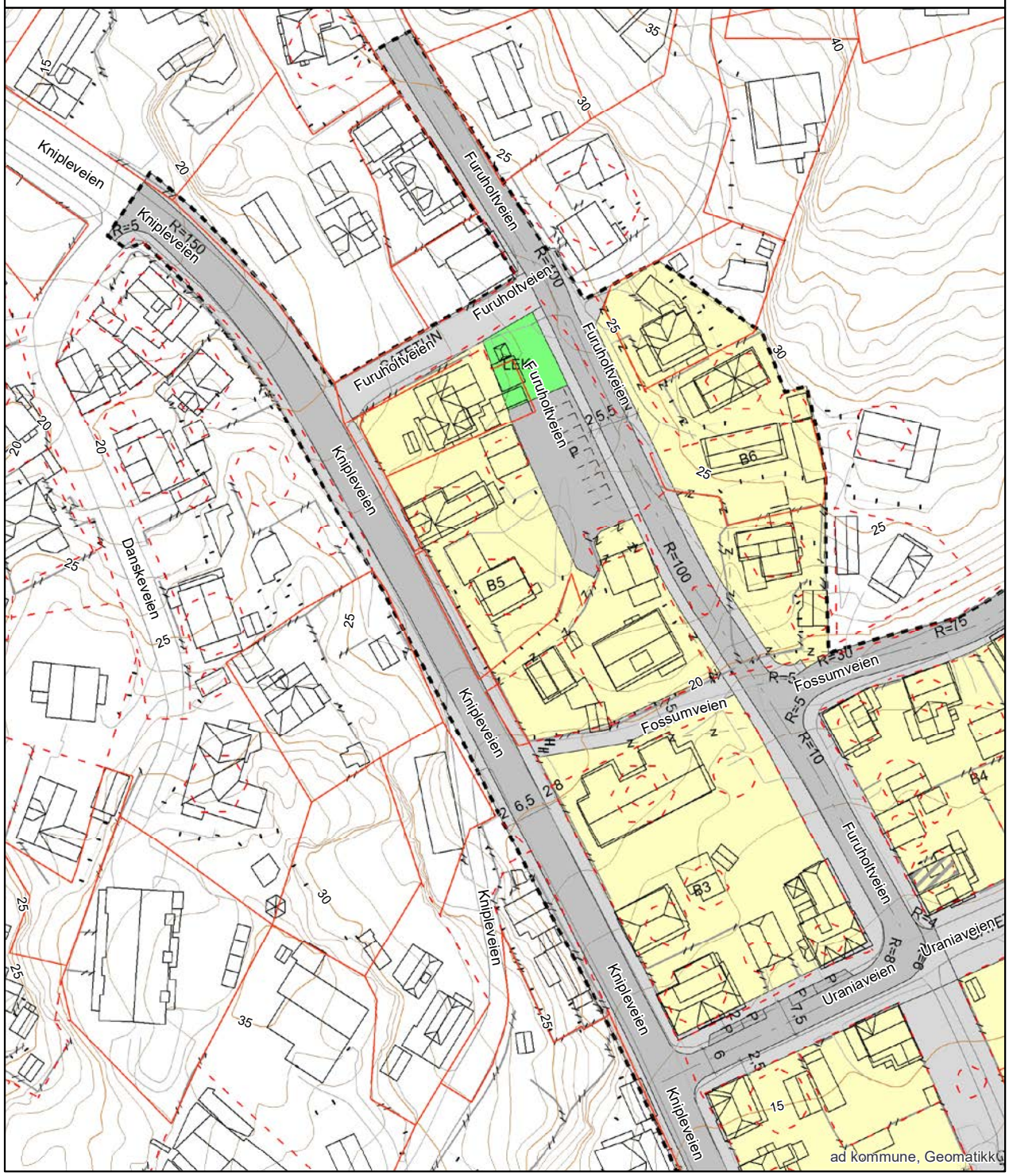
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-30

N

Planident: 324
Ikrafttredelsesdato: 18.4.1991
Plannavn: Furuholtveien

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.



Plan nr.: 324

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Furuholtveien.

Fredrikstad kommune
Reguleringsplan datert: 09.06.88, 20.06.88, 31.08.90.
Reguleringsbestemmelser datert: 09.06.88, 25.10.90.
Bygningsrådets vedtak dato: 06.03.91
Bystyrets vedtak dato: 18.04.91

§ 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres etter de angitte formål.

§ 2 Boligområde

Områdene Bl – B6 er regulert til boligformål.

§ 2.1 Bebyggelsen skal være frittliggende bygninger.
Ny bebyggelse(fortetning) og tilbygg kan tillates plassert i nabogrense under forutsetning av forskriftsmessig brannsikring mot bygning på nabotomt.

§ 2.2 Ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig m.h.t. høyde, takform, materialbruk og farve.

§ 2.3 Tillatt bebygget areal BYA = 40%
Det tillates maksimalt 2 etasjer (pluss loft) over terreng, underetasje inkludert.

§ 2.4 Parkeringsdekning:
For boliger mindre enn 80 m^2: 1,5 biloppstillingsplass pr. bolig
For boliger større enn 80 m^2: 2,0 biloppstillingsplasser pr. bolig

§ 3 Trafikkområde

§ 3.1 I områder for kjøreveg skal det anlegges kjøreveger og parkeringsplasser. Der hvor fortau har mer enn 3 m. bredde, kan det anlegges parkmessige tiltak som beplatning, benker etc.

§ 3.2 I områder for gatetun kan det anlegges biloppstillingsplasser, plasser for felles opphold og lek der det ikke er til hinder for fremkommelighet for gående og adkomst til eiendommene. Innretninger/apparater kan tillates oppført. Plan for gatetun skal godkjennes av bygningsrådet før tiltak gjennomføres.

§ 4 Friområder

Friområder på planen skal nyttes til lekeplasser. Nødvendig byggverk og innretninger/apparater kan oppføres inntil 2m. fra formålsgrense.

§ 5 Adkomst

Det er på planen regulert adkomst via offentlig parkeringsplass til Furuholtveien for følgende eiendommer:

Knipleveien 15,	gnr. 9.	bnr.1,	tnr.7
″ 17.	″	″	tnr.8
″ 19.	″	″	tnr.9
Fossumveien 2,	″	″	tnr.6

§ 6 Unntak

Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Knipleveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/237/0/2

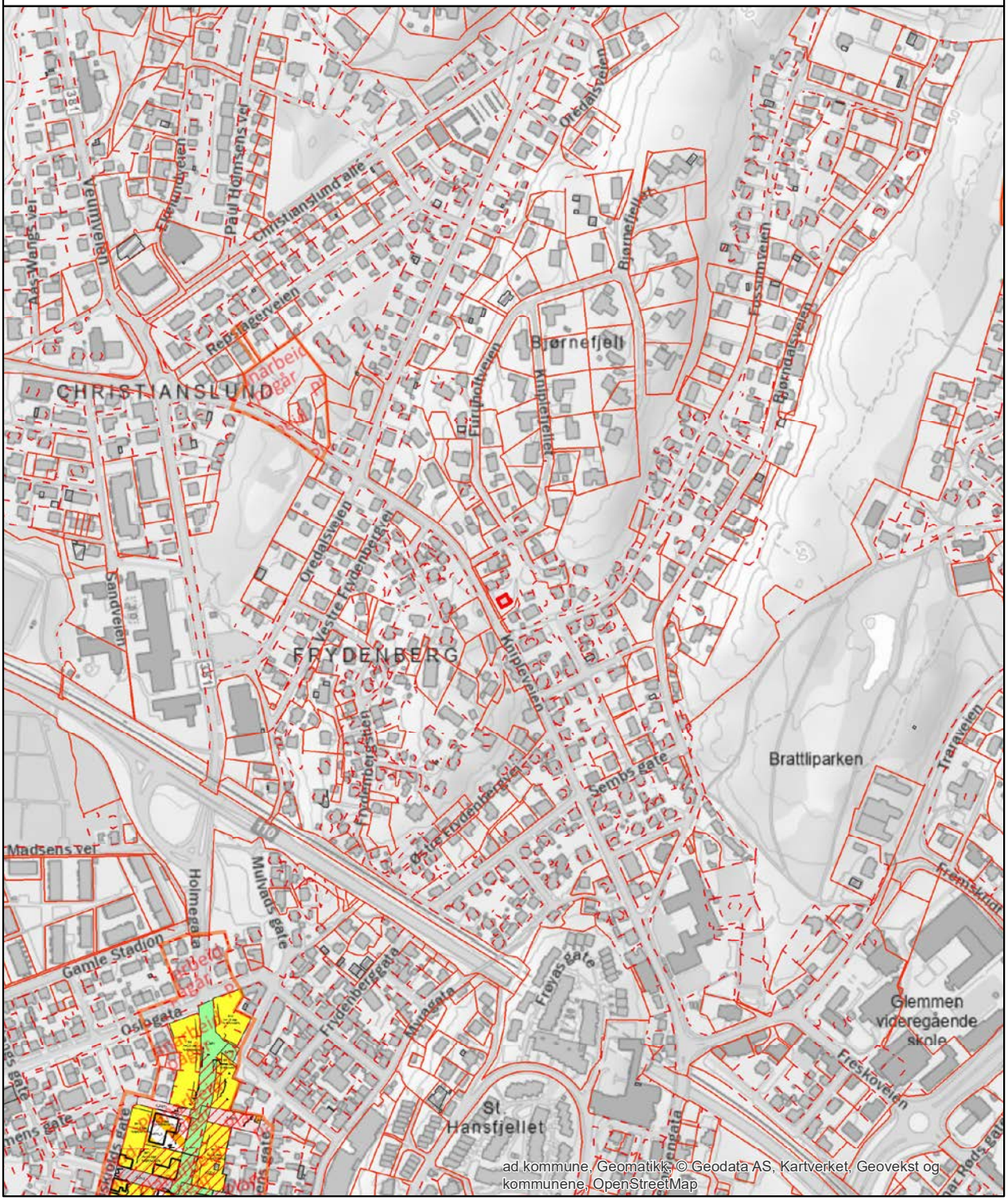
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-01-30

N

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

Planident:
Plannavn:

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



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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-209/237/0/2, Knipleveien 17, 1605 FREDRIKSTAD

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	20.01.2025	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.01.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

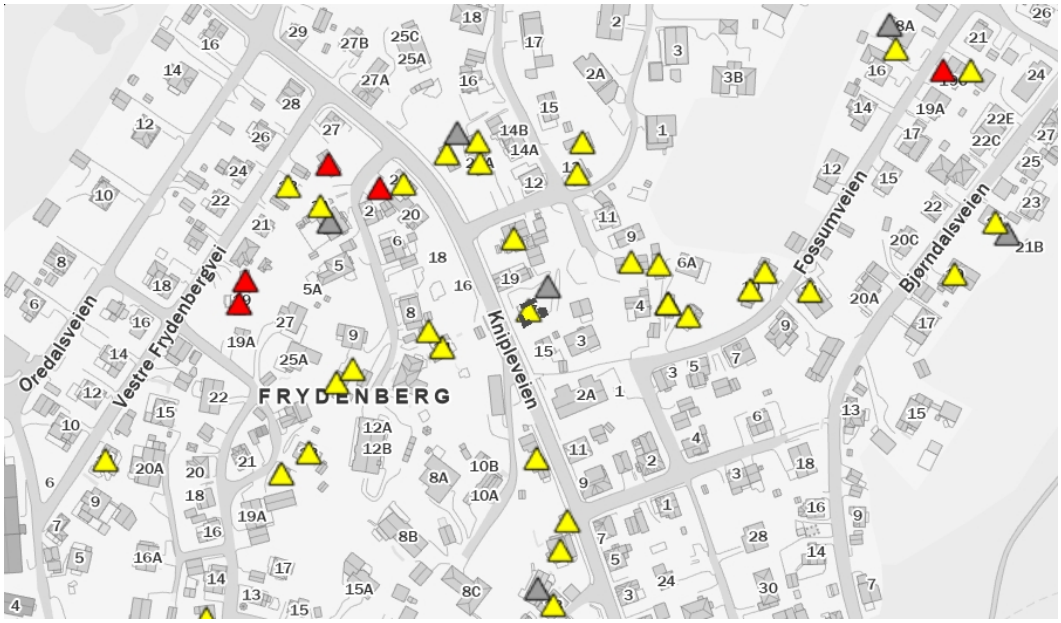
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	2.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.71 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.1 km
Flomfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.4 km
Kvikkleire	20.01.2025	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	103.1 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.5 km
Støysoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.09 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.

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	20.01.2025	
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 registering 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.

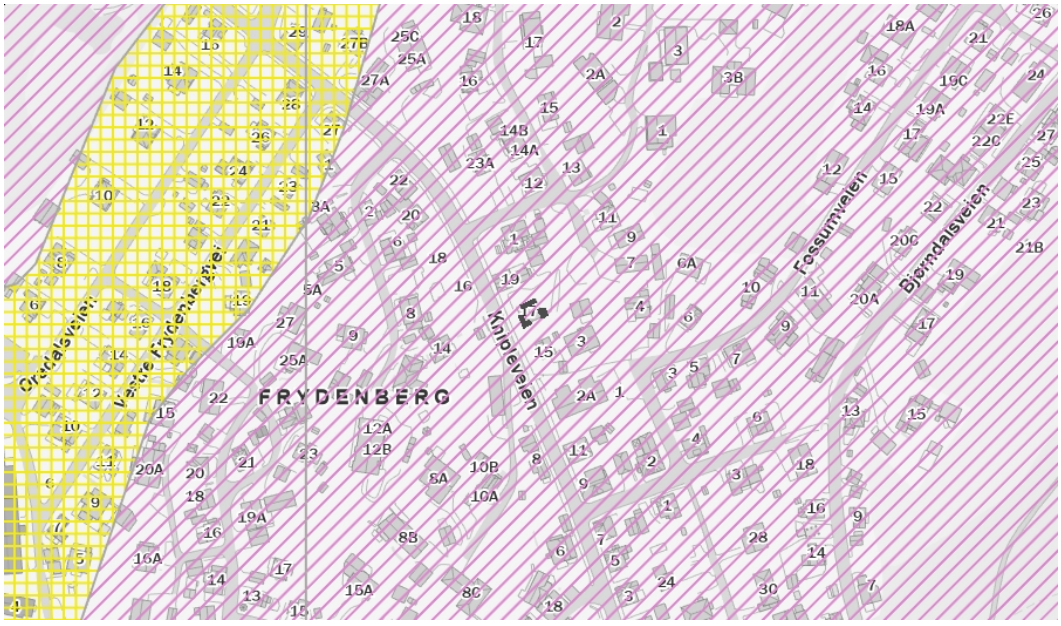
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	20.01.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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)

Oversiktskart

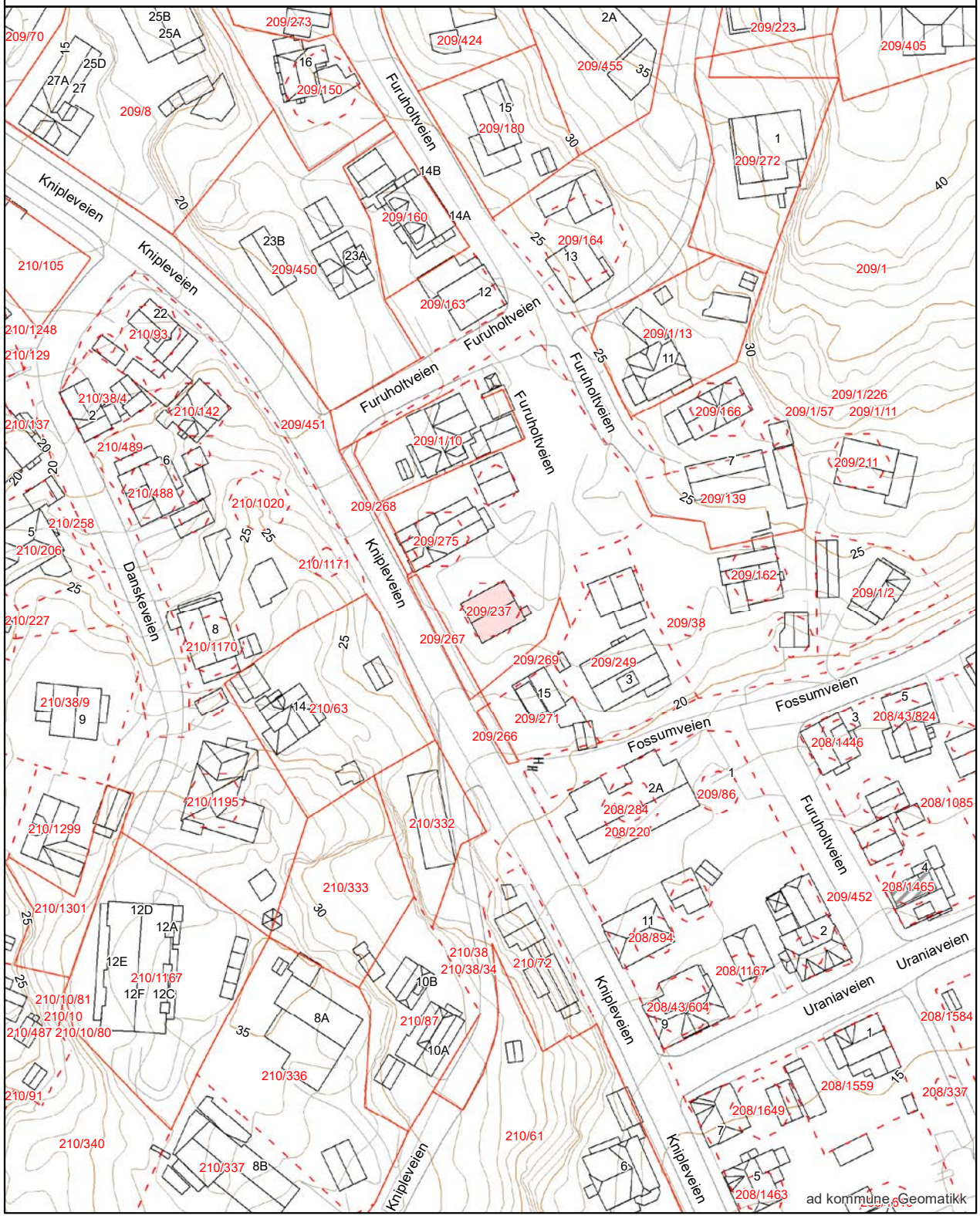
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Knipleveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/237/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-28

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Knipleveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/237/0/2

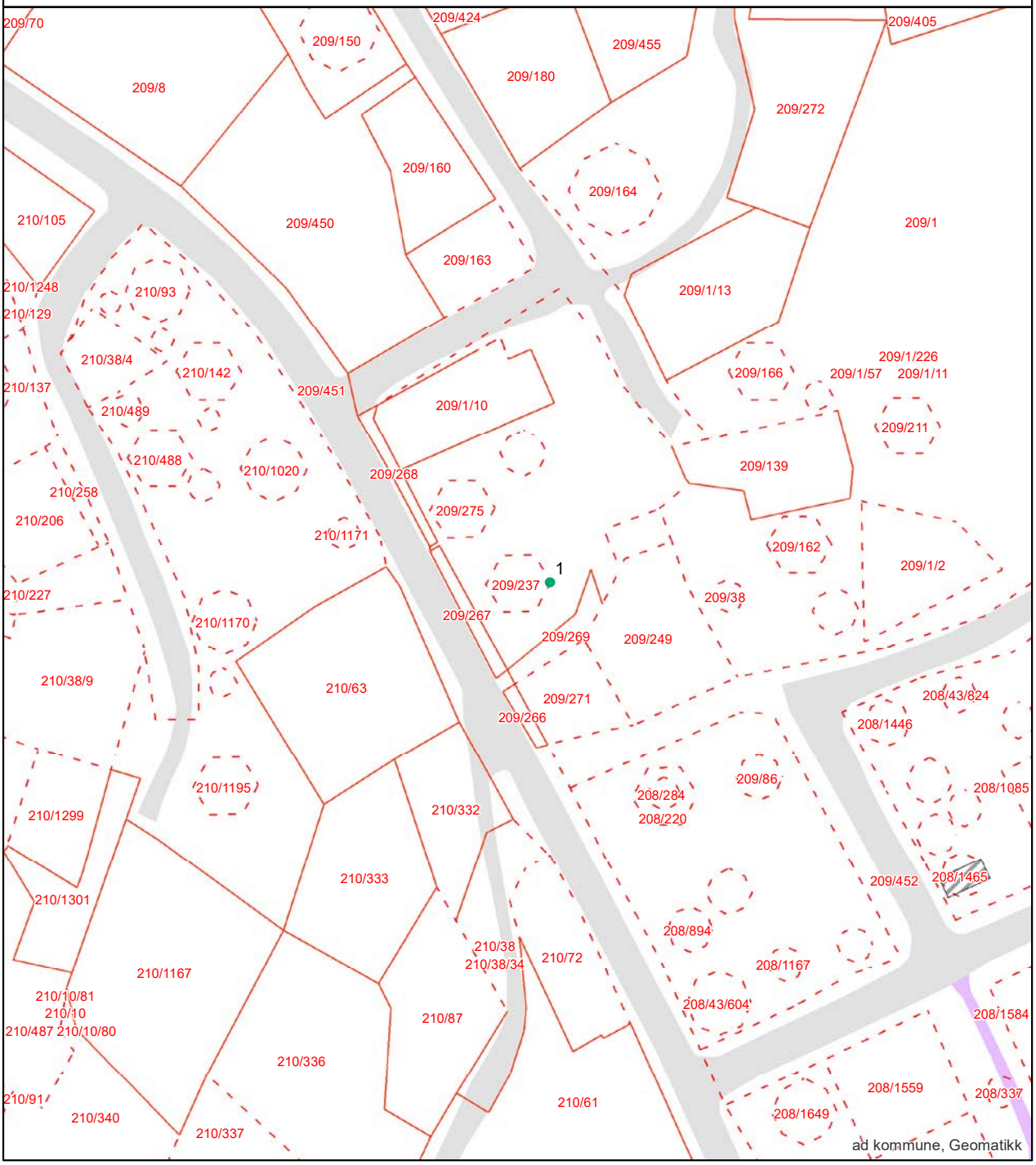
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-28

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 28.1.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566370.02829	610501.182601	Ikke spesifisert	36.03	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

side: 1

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 209	**Bnr:** 237	**Fnr:** 0	Snr: 2
Adresse:	Knipleveien 17		
Areal:	93.6 m² *	Se matrikkeldokumenter.	
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:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
324 Furuholtveien	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	april 18, 1991
Reguleringsbestemmelser: Regbest324_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 06.02.2025

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Knipleveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/237/0/2

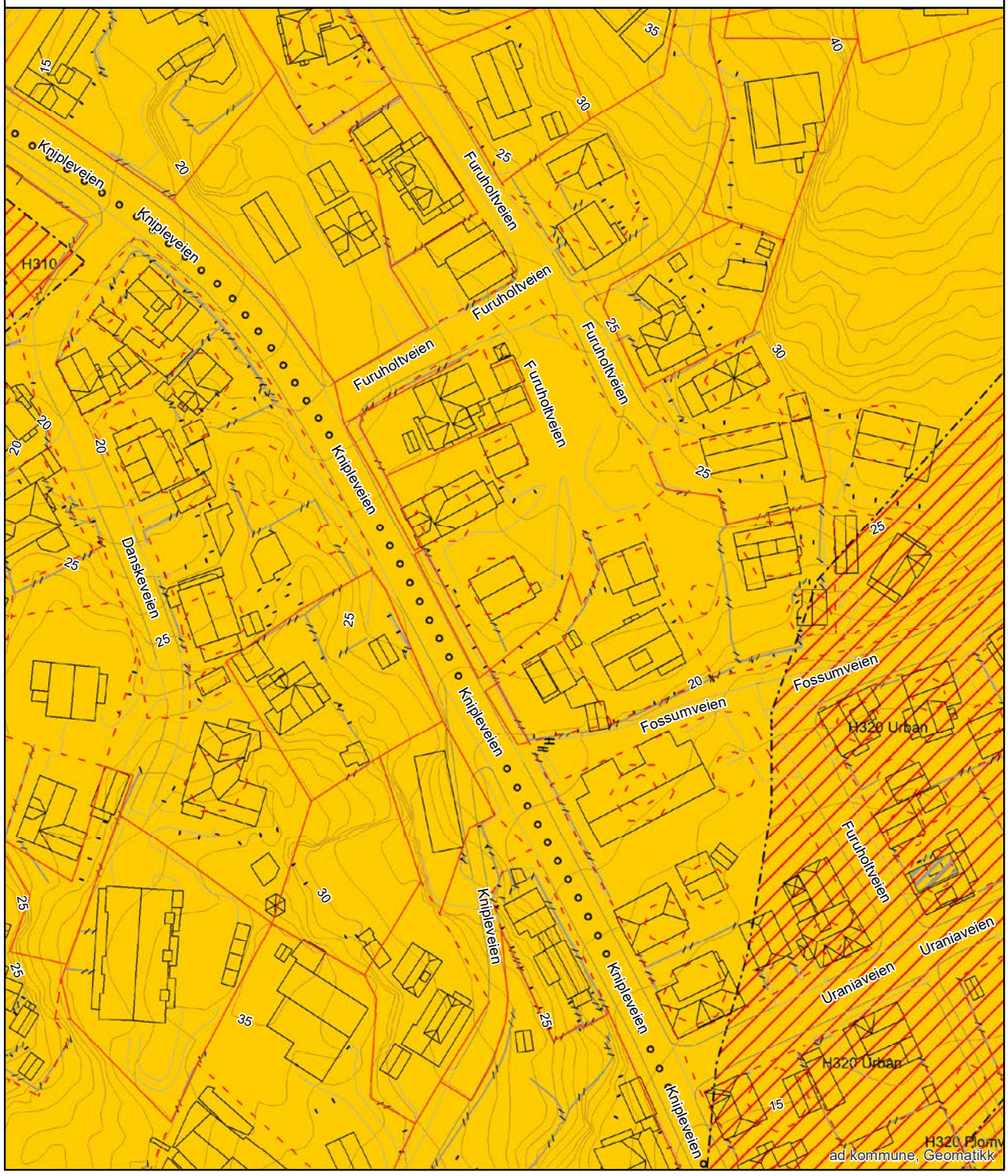
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-30

N

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

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

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht 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
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

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-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bro	Fremtidig Tunnel	Fremtidig På bakken	Fremtidig Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Symbol		Farge/plan Hex	Farge/plan RGB	Farge/plan CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1000			FF0000	255,0,0,0	0,255,255,0
Bebyggelse	1110			FF0F0J	255,0,0,0	0,0,255,0
Bebyggelsesplan/Tilligende vedtaksbestemmelse	1111			FF0F0J	255,0,0,0	0,0,255,0
Bebyggelsesplan/Underlagt vedtaksbestemmelse	1112			FF0F0J	255,0,0,0	0,0,255,0
Bebyggelsesplan/Vedtaksbestemmelse	1113					
Bebyggelsesplan/ Ny bebyggelsesplan	1114					
Frittliggende	1120			FF0A0A	255,10,0,0	0,0,245,0
Frittliggende/Tilligende	1121			FF0A0A	255,10,0,0	0,0,245,0
Frittliggende/Underlagt vedtaksbestemmelse	1122			FF0A0A	255,10,0,0	0,0,245,0
Frittliggende/Vedtaksbestemmelse	1123			FF0A0A	255,10,0,0	0,0,245,0
Frittliggende/Ny bebyggelse	1124					
Frittliggende/Ny	1125					
Kjedehus/Rekkehus	1130		Kjedehus/rekkehus	00FF00	0,255,0,0	0,0,0,255
Kjedehus/Rekkehus/Tilligende	1131			00FF00	0,255,0,0	0,0,0,255
Kjedehus/Rekkehus/Underlagt vedtaksbestemmelse	1132			00FF00	0,255,0,0	0,0,0,255
Kjedehus/Rekkehus/Vedtaksbestemmelse	1133			00FF00	0,255,0,0	0,0,0,255
Kjedehus/Rekkehus/Ny bebyggelse	1134					
Kjedehus/Rekkehus/Ny	1135					
Fritidsbebyggelse	1140		Fritidsbebyggelse	00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Fritidsbebyggelse/Tilligende vedtaksbestemmelse	1141			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Fritidsbebyggelse/Underlagt vedtaksbestemmelse	1142			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Fritidsbebyggelse/Vedtaksbestemmelse	1143			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Fritidsbebyggelse/Ny bebyggelse	1144					
Fritidsbebyggelse/Ny	1145					
Forretninger	1150		Forretninger	FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Forretninger/Tilligende vedtaksbestemmelse	1151			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Forretninger/Underlagt vedtaksbestemmelse	1152			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Forretninger/Vedtaksbestemmelse	1153			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Forretninger/Ny bebyggelse	1154					
Forretninger/Ny	1155					
Kontor	1160		Kontor	FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/Tilligende vedtaksbestemmelse	1161			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/Underlagt vedtaksbestemmelse	1162			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/Vedtaksbestemmelse	1163			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/Ny bebyggelse	1164					
Kontor/Ny	1165					
Hotell/overnatting	1170		Hotell	FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Hotell/overnatting/Tilligende vedtaksbestemmelse	1171			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Hotell/overnatting/Underlagt vedtaksbestemmelse	1172			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Hotell/overnatting/Vedtaksbestemmelse	1173			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Hotell/overnatting/Ny bebyggelse	1174					
Hotell/overnatting/Ny	1175					
Kontor/forretning	1180		Kontor/forretning	FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/forretning/Tilligende vedtaksbestemmelse	1181			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/forretning/Underlagt vedtaksbestemmelse	1182			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/forretning/Vedtaksbestemmelse	1183			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/forretning/Ny bebyggelse	1184					
Kontor/forretning/Ny	1185					
Industri	1190		Industri	00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Industri/Tilligende vedtaksbestemmelse	1191			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Industri/Underlagt vedtaksbestemmelse	1192			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Industri/Vedtaksbestemmelse	1193			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Industri/Ny bebyggelse	1194					
Industri/Ny	1195					
Lagerbygning	1200		Lagerbygning	FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Lagerbygning/Tilligende vedtaksbestemmelse	1201			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Lagerbygning/Underlagt vedtaksbestemmelse	1202			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Lagerbygning/Vedtaksbestemmelse	1203			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Lagerbygning/Ny bebyggelse	1204					
Lagerbygning/Ny	1205					
Kontor/lager	1210		Kontor/lager	FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/lager/Tilligende vedtaksbestemmelse	1211			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/lager/Underlagt vedtaksbestemmelse	1212			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/lager/Vedtaksbestemmelse	1213			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/lager/Ny bebyggelse	1214					
Kontor/lager/Ny	1215					
Bensinstasjon	1220		Bensinstasjon	FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/Tilligende vedtaksbestemmelse	1221			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/Underlagt vedtaksbestemmelse	1222			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/Vedtaksbestemmelse	1223			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/Ny bebyggelse	1224					
Bensinstasjon/Ny	1225					
Forretninger/kontor	1230		Forretninger/kontor	FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Forretninger/kontor/Tilligende vedtaksbestemmelse	1231			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Forretninger/kontor/Underlagt vedtaksbestemmelse	1232			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Forretninger/kontor/Vedtaksbestemmelse	1233			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Forretninger/kontor/Ny bebyggelse	1234					
Forretninger/kontor/Ny	1235					
Kontor/bensinstasjon	1240		Kontor/bensinstasjon	FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/Tilligende vedtaksbestemmelse	1241			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/Underlagt vedtaksbestemmelse	1242			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/Vedtaksbestemmelse	1243			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/Ny bebyggelse	1244					
Kontor/bensinstasjon/Ny	1245					
Verksted/bilrelaterte virksomheter	1250		Verksted/bilrelaterte virksomheter	FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Verksted/bilrelaterte virksomheter/Tilligende vedtaksbestemmelse	1251			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Verksted/bilrelaterte virksomheter/Underlagt vedtaksbestemmelse	1252			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Verksted/bilrelaterte virksomheter/Vedtaksbestemmelse	1253			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Verksted/bilrelaterte virksomheter/Ny bebyggelse	1254					
Verksted/bilrelaterte virksomheter/Ny	1255					
Bensinstasjon/verksted	1260		Bensinstasjon/verksted	FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/verksted/Tilligende vedtaksbestemmelse	1261			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/verksted/Underlagt vedtaksbestemmelse	1262			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/verksted/Vedtaksbestemmelse	1263			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/verksted/Ny bebyggelse	1264					
Bensinstasjon/verksted/Ny	1265					
Kontor/bensinstasjon/verksted	1270		Kontor/bensinstasjon/verksted	FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/verksted/Tilligende vedtaksbestemmelse	1271			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/verksted/Underlagt vedtaksbestemmelse	1272			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/verksted/Vedtaksbestemmelse	1273			FF0000	255,0,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/verksted/Ny bebyggelse	1274					
Kontor/bensinstasjon/verksted/Ny	1275					
Lager/industri	1280		Lager/industri	00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Lager/industri/Tilligende vedtaksbestemmelse	1281			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Lager/industri/Underlagt vedtaksbestemmelse	1282			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Lager/industri/Vedtaksbestemmelse	1283			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Lager/industri/Ny bebyggelse	1284					
Lager/industri/Ny	1285					
Kontor/lager/industri	1290		Kontor/lager/industri	00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Kontor/lager/industri/Tilligende vedtaksbestemmelse	1291			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Kontor/lager/industri/Underlagt vedtaksbestemmelse	1292			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Kontor/lager/industri/Vedtaksbestemmelse	1293			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Kontor/lager/industri/Ny bebyggelse	1294					
Kontor/lager/industri/Ny	1295					
Bensinstasjon/lager/industri	1300		Bensinstasjon/lager/industri	00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/lager/industri/Tilligende vedtaksbestemmelse	1301			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/lager/industri/Underlagt vedtaksbestemmelse	1302			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/lager/industri/Vedtaksbestemmelse	1303			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/lager/industri/Ny bebyggelse	1304					
Bensinstasjon/lager/industri/Ny	1305					
Kontor/bensinstasjon/lager/industri	1310		Kontor/bensinstasjon/lager/industri	00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/lager/industri/Tilligende vedtaksbestemmelse	1311			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/lager/industri/Underlagt vedtaksbestemmelse	1312			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/lager/industri/Vedtaksbestemmelse	1313			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/lager/industri/Ny bebyggelse	1314					
Kontor/bensinstasjon/lager/industri/Ny	1315					
Verksted/bilrelaterte virksomheter/lager/industri	1320		Verksted/bilrelaterte virksomheter/lager/industri	00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Verksted/bilrelaterte virksomheter/lager/industri/Tilligende vedtaksbestemmelse	1321			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Verksted/bilrelaterte virksomheter/lager/industri/Underlagt vedtaksbestemmelse	1322			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Verksted/bilrelaterte virksomheter/lager/industri/Vedtaksbestemmelse	1323			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Verksted/bilrelaterte virksomheter/lager/industri/Ny bebyggelse	1324					
Verksted/bilrelaterte virksomheter/lager/industri/Ny	1325					
Bensinstasjon/verksted/lager/industri	1330		Bensinstasjon/verksted/lager/industri	00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/verksted/lager/industri/Tilligende vedtaksbestemmelse	1331			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/verksted/lager/industri/Underlagt vedtaksbestemmelse	1332			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/verksted/lager/industri/Vedtaksbestemmelse	1333			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1334					
Bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1335					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri	1340		Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri	00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Tilligende vedtaksbestemmelse	1341			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Underlagt vedtaksbestemmelse	1342			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Vedtaksbestemmelse	1343			00FFFF	255,255,0,0	0,0,0,255
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1344					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1345					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1346					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1347					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1348					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1349					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1350					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1351					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1352					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1353					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1354					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1355					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1356					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1357					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1358					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1359					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1360					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1361					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1362					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1363					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1364					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1365					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1366					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1367					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1368					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1369					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1370					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1371					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1372					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1373					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1374					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1375					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1376					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1377					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1378					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1379					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1380					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1381					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1382					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1383					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1384					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1385					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1386					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1387					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1388					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1389					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1390					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1391					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1392					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1393					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1394					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1395					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1396					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1397					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1398					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1399					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1400					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1401					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1402					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1403					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1404					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1405					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1406					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1407					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1408					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1409					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1410					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1411					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1412					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1413					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1414					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1415					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1416					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1417					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1418					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1419					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1420					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1421					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1422					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1423					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1424					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1425					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1426					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1427					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1428					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1429					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1430					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1431					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1432					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1433					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1434					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1435					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1436					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1437					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1438					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1439					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1440					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1441					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1442					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1443					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1444					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1445					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1446					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1447					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1448					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1449					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1450					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1451					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1452					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1453					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1454					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1455					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1456					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1457					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1458					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1459					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1460					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1461					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1462					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1463					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1464					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1465					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1466					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1467					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1468					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1469					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1470					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1471					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1472					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1473					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1474					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1475					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1476					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1477					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1478					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1479					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1480					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1481					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1482					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1483					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1484					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1485					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1486					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1487					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1488					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1489					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1490					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1491					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1492					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1493					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1494					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1495					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1496					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1497					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1498					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1499					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1500					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1501					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1502					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1503					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1504					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1505					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1506					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1507					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1508					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1509					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1510					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1511					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1512					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1513					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1514					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1515					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1516					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1517					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1518					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1519					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1520					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1521					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1522					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1523					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1524					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1525					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1526					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1527					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1528					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1529					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1530					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1531					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1532					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1533					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1534					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1535					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1536					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1537					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1538					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1539					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1540					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1541					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1542					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny	1543					
Kontor/bensinstasjon/verksted/lager/industri/Ny bebyggelse	1544		

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnellåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Stoyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMäL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

- Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Grunnkart med ortofoto

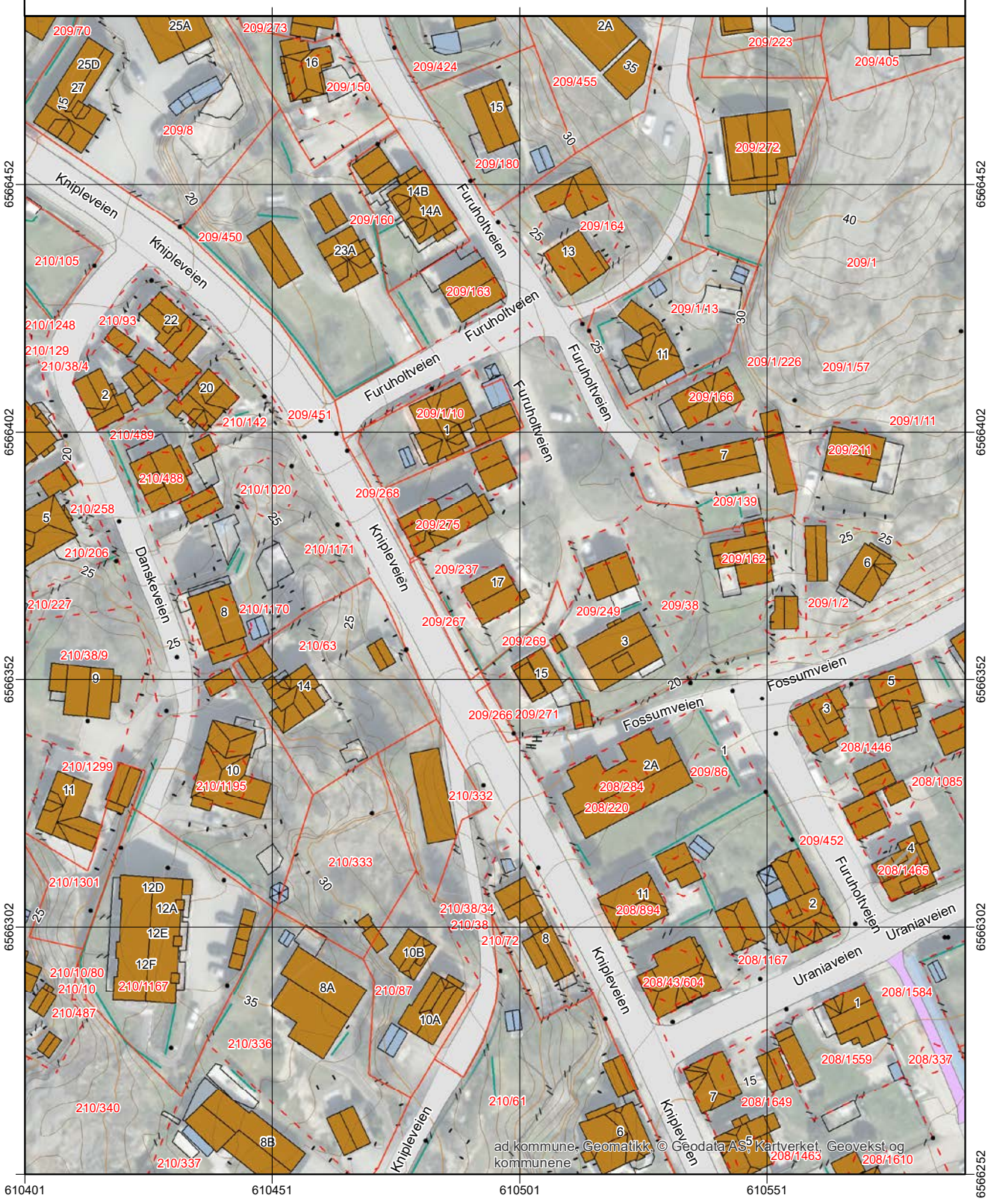
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Knipleveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/237/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-30

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Knipleveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/237/0/2

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-01-30

N

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Nyøygard Ole-Henrik

Knipleveien 17

1605 Fredrikstad

Adresse:	Knipleveien 17 (H - 1 - 1)	**Dato:**	31.01.2025
Bygningsnr:	193815324	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	209 / 237 / 0 / 2	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Anette Neumann Garder
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	30061
Tilsyn:	Utført 19.08.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

Anmerkning røykløp:

Gjelder: **Plassering:**

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Kommentar: Under tilsynet ble det avdekket at deler av deres skorstein er innkledd på 1 side i 2etg

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 06.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 209 **Bruksnr.:** 237 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Knipleveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Referanse: 1111250012

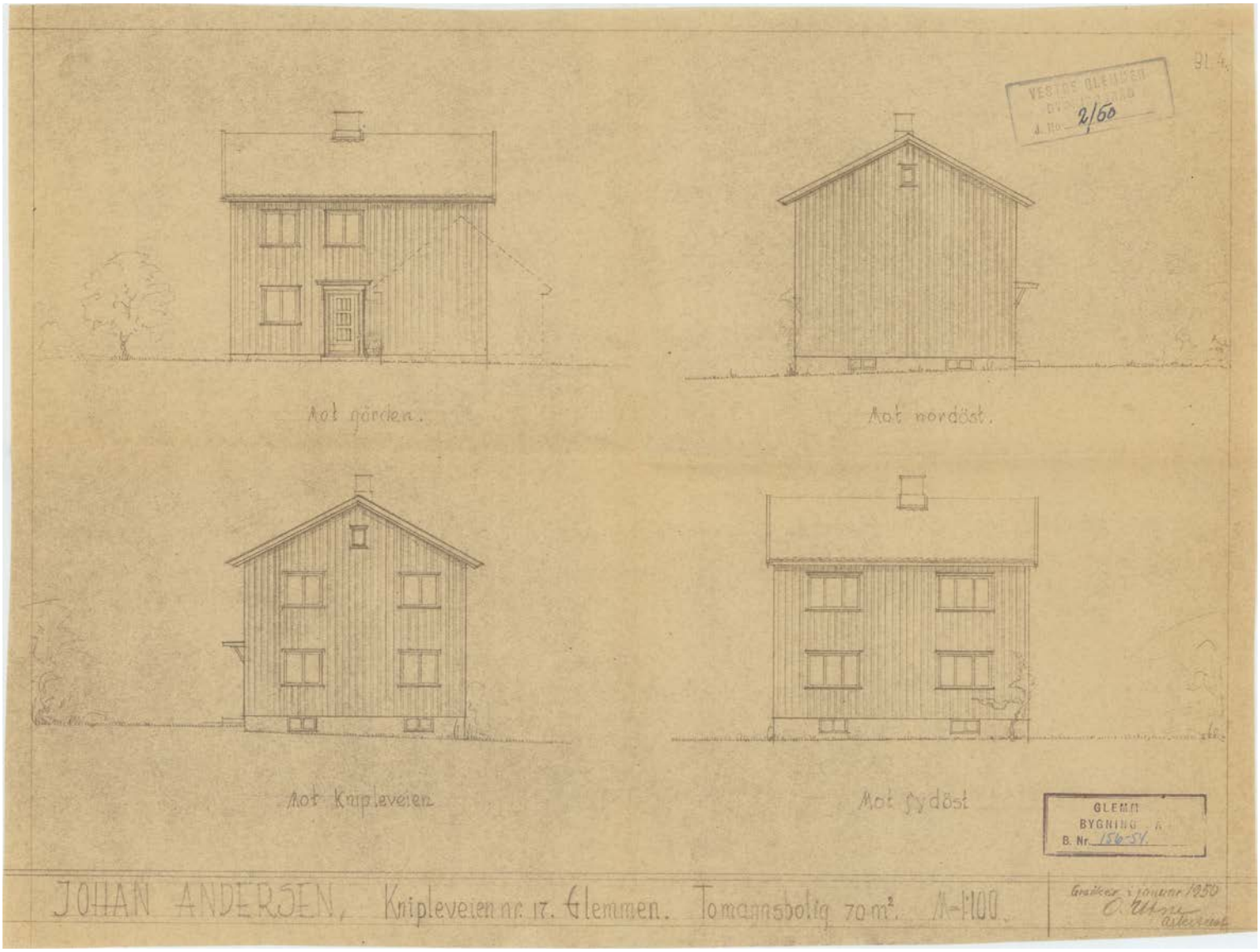
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

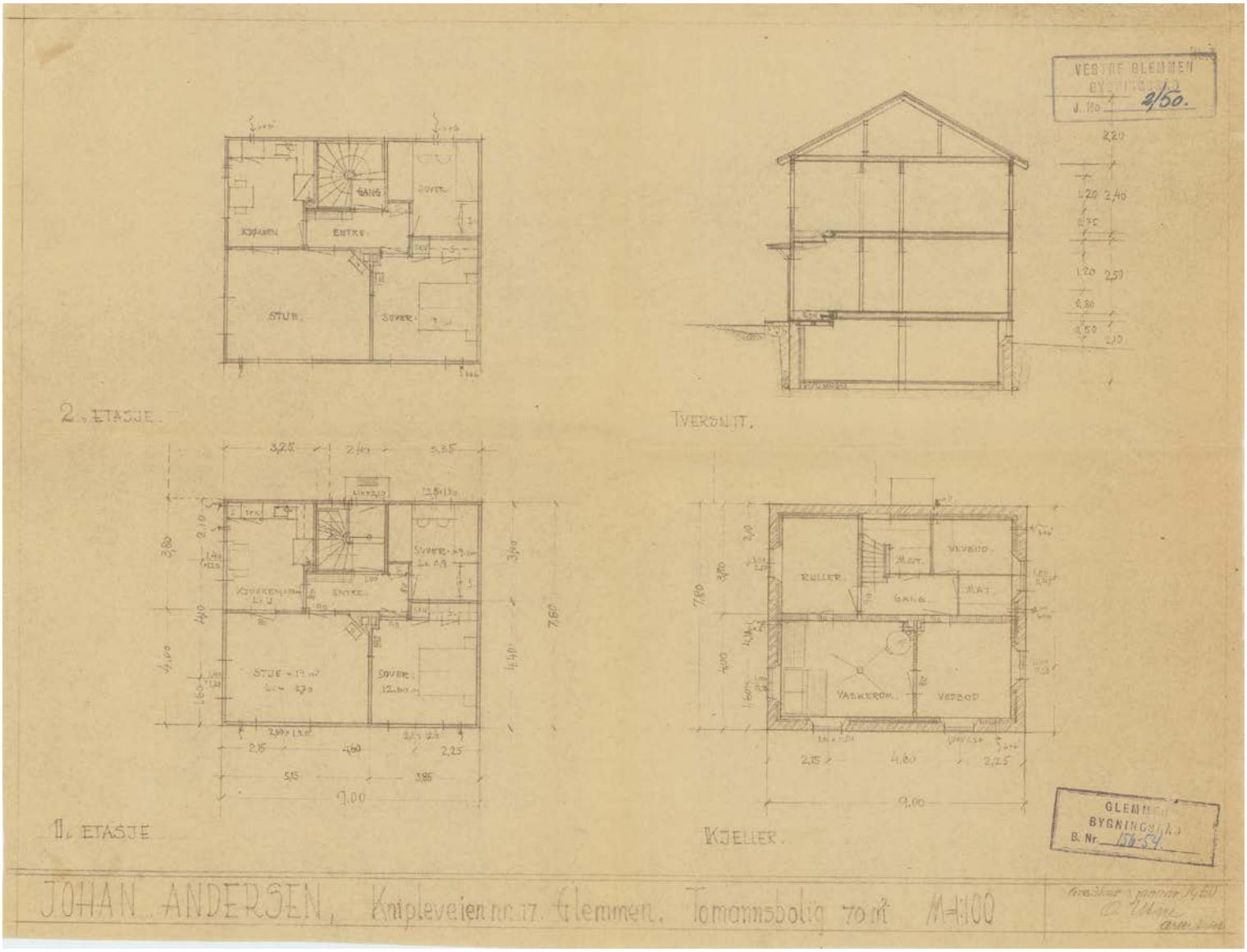
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

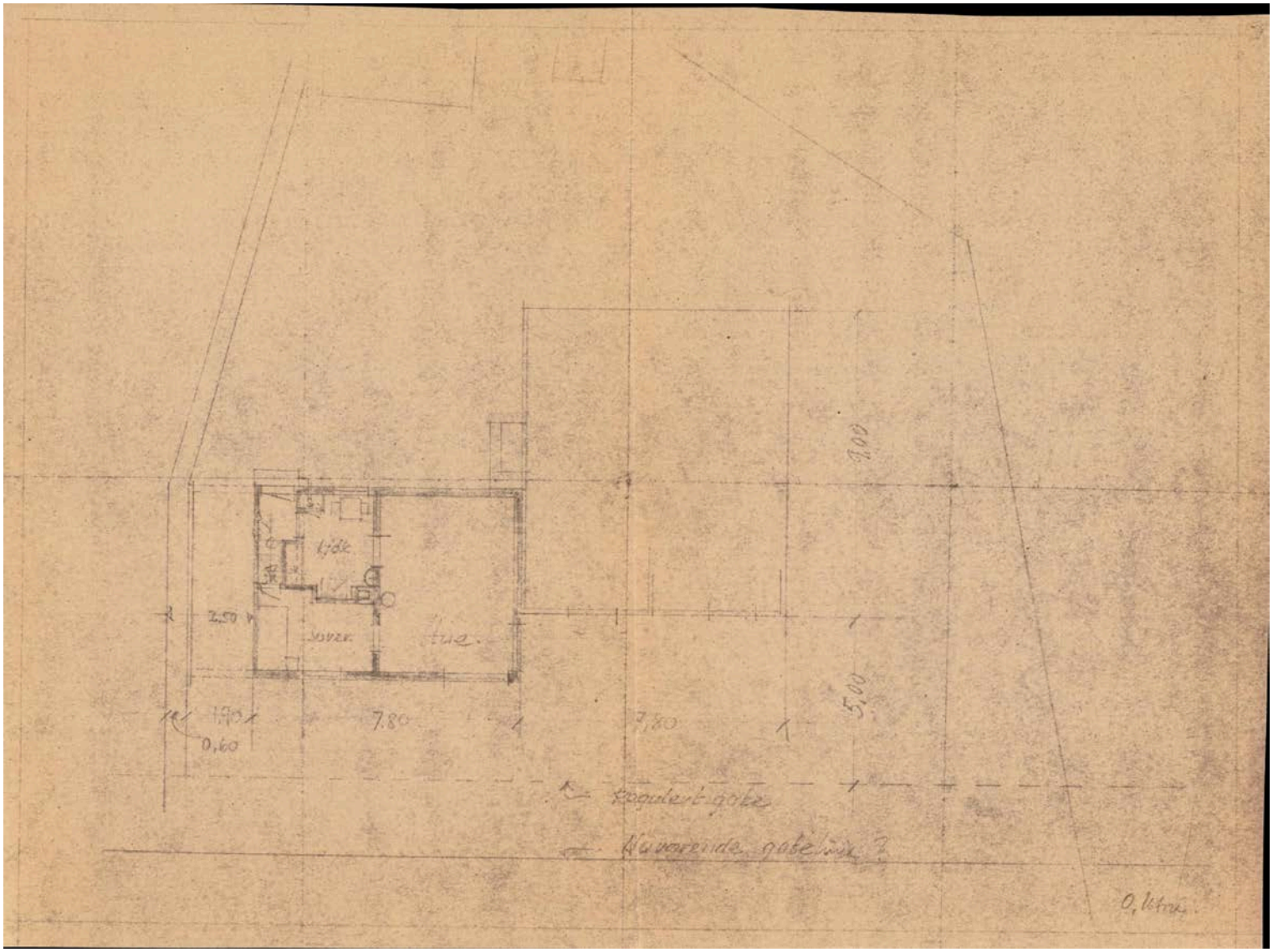
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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


Bl. 4.
VESTRE GLEMMEN
J. No. 2/60
Mot gården.
Mot nordøst.
Mot Kripleveien
Mot sydøst
GLEMM
BYGNING
B. Nr. 156-54
JOHAN ANDERSEN, Kripleveien nr. 17. Glemmen. Tomannsbolig 70 m². M-1:100.
Grøiker i januar 1950


VESTRE GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
J. Nr. 2/50.
GANG
SOVER.
KJØKKEN
ENTRE
STUE.
SOVER.
2. ETASJE.
TVERSNITT.
STUE
SOVER.
1. ETASJE
RULLER.
MAT.
VELBOD.
GANG.
VASKEROM.
VEDBOD.
KJELLER.
GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 156-54
JOHAN ANDERSEN, Knipleveien nr. 17. Glemmen. Tomannsbolig 70 m² M=1:100

VESTRE GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
J. No. 2/50.
GLEMM
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 1834
Mot Kniplevestern
Mot Syd
Soverom
Stue
Kniplevestern
1. etasje
Tverrsnitt
JOHAN ANDERSEN, Kniplevern pr. 17. Glemmen. Oppmåling M-1:100.


2,50
1,90
0,60
7,80
7,80
5,00
0,16

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009757	24.02.2025	1111250012

Om dokumentet

Ident
1993/4310/86

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

TINGLYST
28 MAI 1993
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 4310

PÅTEGNING. GNR. 9 BNR. 237, KNIPLEVEIEN 17.

I h.h.t. grensejustering 9. november 1992 ble det tillagt gnr. 9 bnr. 237, Knipleveien 17, en parsell 11451-11436-11435, med areal 15.1 m2, samt en parsell 11452-11424-11445-11454-11450-11447 med areal 20.0 m2.

Begge parseller utgår av gnr. 9 bnr. 1.

Samtidig ble en parsell 11452-11429-11449-11448 med areal 61.7 m2 fraskilt eiendommen og utlagt til veigrunn. Parsellen er gitt betegnelsen gnr. 9 bnr. 267.

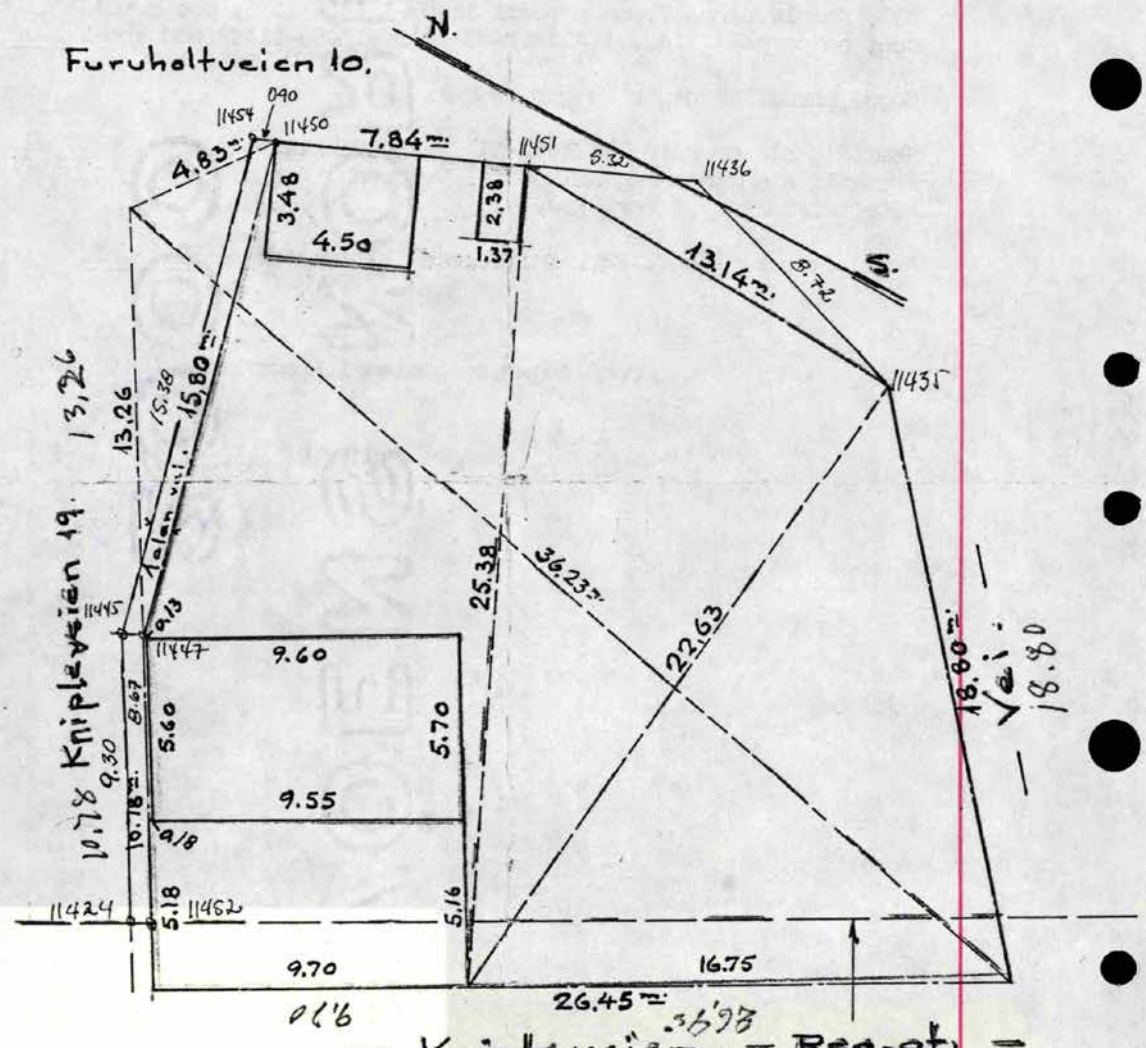
Areal av gnr. 9 bnr. 237, Knipleveien 17, utgjør nå 526.2 m2.

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad 03.05.1993

OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I FREDRIKSTAD

Doknr: 4310 Tinglyst: 28.05.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Målestokk = 1:200.



Dok. nr. 527/1944 dagbokført d.n. 14/3 1944

Sorenskriverembede.

Tinglyst ved Onsøy Sorenskriverembede og

merket i grunnboken — ~~personregistret~~ — samt innført i

pr. 6-12. Gebyr til statskassen kr. 5.-

Olsen

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00006387	22.01.2025	6e3b389b-121b-4dd0-8549-1eecfd119fa8

Om dokumentet

Ident
1992/6531/86

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dok. avg. kr. 250,

REGISTRERT
9 JULI 1992 J.A.
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 6531

Doknr: 6531 Tinglyst: 09.07.1992 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.9 bnr. 237 med reguleringsbetegnelsen Knipleveien 17 (tidligere gnr.9 bnr.1 fnr.8) i Fredrikstad til Sigvarda Andersen personnr. 081026 [redacted] for kjøpesum kr. 3950,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med tomannsbolig.

Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsing av festekontrakt.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysing.

FREDRIKSTAD, 14.05.1992

FREDRIKSTAD KOMMUNE

P. Pettersen
ORDFØRER

Sigvarda Andersen
Kjøper

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00006388	22.01.2025	6e3b389b-121b-4dd0-8549-1eecfd119fa8

Om dokumentet

Ident
2009/403391/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

Begjæring[1] om:

- [x] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	FREDRIKSTAD	209	237		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
280765[redacted]	TORBJØRN PETTERSEN	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	2	B6	13				25				37				49			
2	B	2	B6	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			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 4 = nevner: 4

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 403391 Tinglyst: 08.06.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
21. mai	Torbjørn Pettersen

SignForm 05/2001

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fristad 21.mai 2008	Torbjørn Pettersen TORBJØRN PETTERSEN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
209	237		1-2	FREDRIKSTAD **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
28/5-09	Inger Helene Salbu

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
21. mai 2008	Torkjørn Fellerø

FOSS&CO

Statens Kartverk
Tinglysningen
3507 Hønefoss

Rett kopi bekreftes:

Fredrikstad den 04.06.09

AD: Samtykke i Tinglysning av seksjoneringsbegjæring på Gnr. 209, Bnr. 237 i Fredrikstad kommune

Foss & Co Østfold AS Eiendomsmegling samtykker i tinglysning av seksjonering på ovennevnte eiendom.

Med vennlig hilsen
Foss & Co Østfold AS Eiendomsmegling
Org nr 976 503 562

Kari-Mette Wernersen
Statsaut. Eiendomsmegling

Kolbotn/Oslo Syd
Edvard Griegsvei 1
Pb 86
1411 Kolbotn
Telefon: 66 82 30 60
Faks: 66 82 30 61
Org.nr. 937 205 139

Drøbak
Torggt 3-5
Pb 262
1441 Drøbak
Telefon: 64 90 77 00
Faks: 64 90 77 01
Org.nr. 974 355 728

Røyken/Hurum
Sætrealléen 1
Pb 83
3476 Sætre
Telefon: 32 79 28 80
Faks: 32 79 28 81
Org.nr. 979 915 772

Østfold
Storgata 30
1607 Fredrikstad
Telefon: 69 36 70 30
Faks: 69 36 70 31
Org.nr. 976 503 562

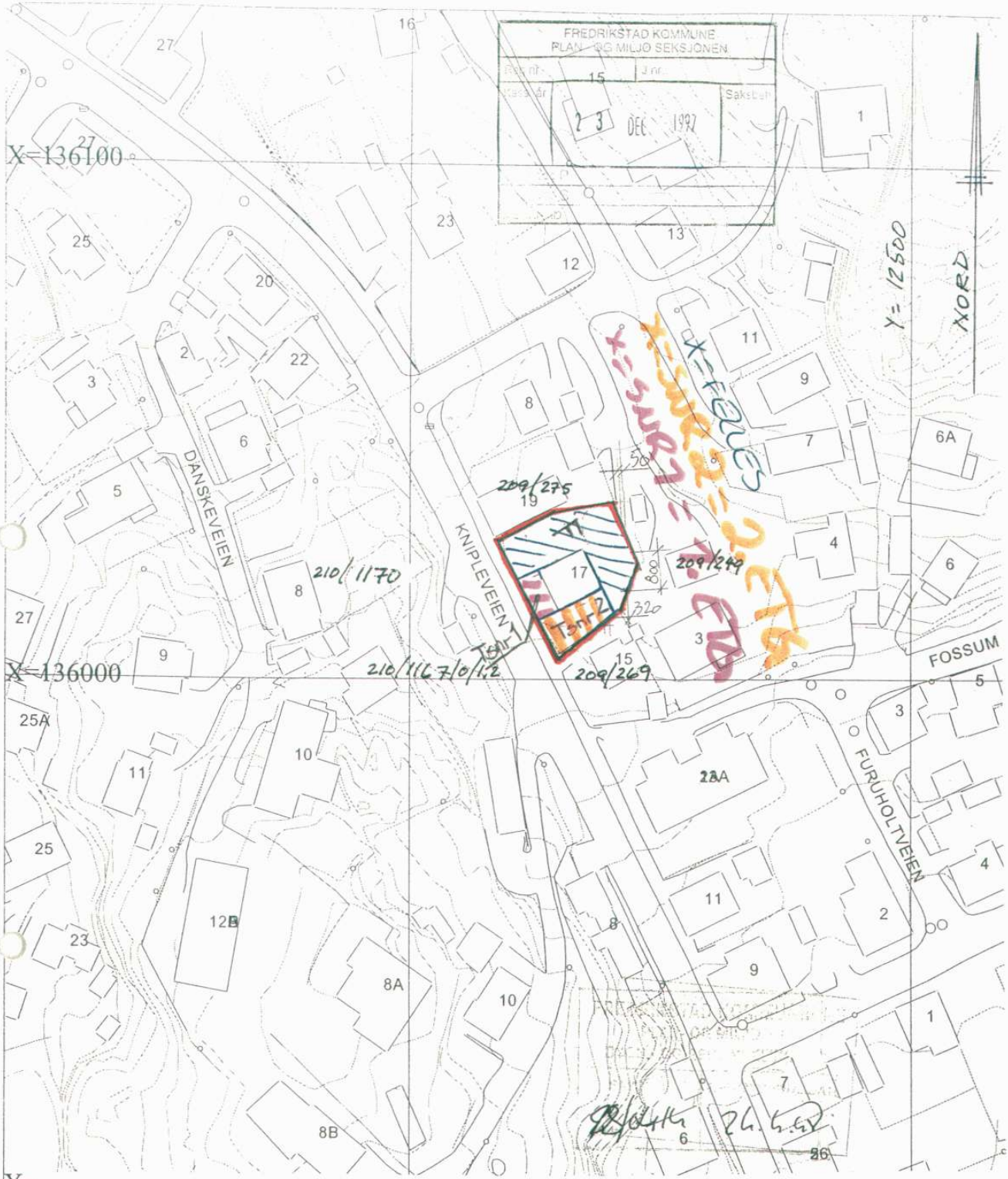
Oslo
Haakon VII's gate 10
Pb 1796 Vika
0122 Oslo
Telefon: 23 23 89 89
Faks: 23 23 89 99
Org.nr. 980 802 825

Asker/Bærum
Knud Askers vei 28
Pb 252
1372 Asker
Telefon: 66 78 66 10
Faks: 66 78 66 11
Org.nr. 980 154 939

Vestby/Son
Storgt 30
1555 Son
Telefon: 64 98 66 88
Faks: 64 98 66 80
Org.nr. 985 496 242

Prosjekt
Sætrealléen 1
Pb 83
3476 Sætre
Telefon: 32 79 28 80
Faks: 32 79 28 81
Org.nr. 986 086 005

Næringsmegling
Haakon VII's gate 10
Pb 1796 Vika
0122 Oslo
Telefon: 23 23 89 00
Faks: 23 23 89 01
Org.nr. 980 688 720



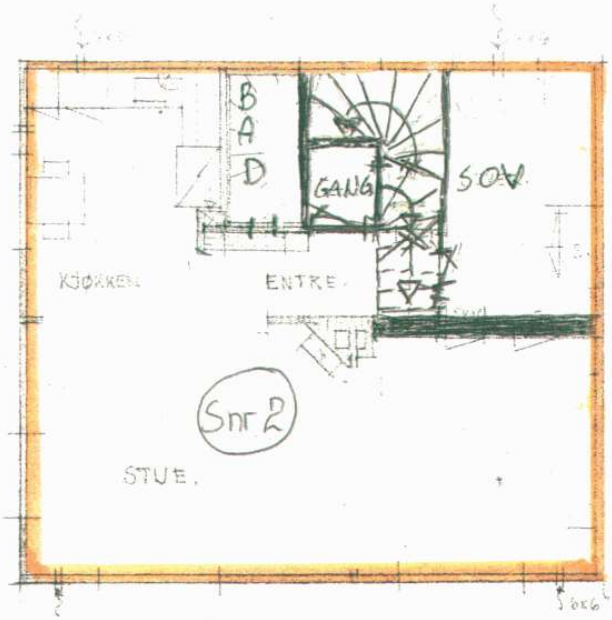
SITUASJONSKART FREDRIKSTAD KOMMUNE

G.nr. 209 Br.nr 237 F.nr. S.nr.		DATO	SIGN
Adresse: KNIPLEVEIEN 17	Tomtegrense ———	27/10-97	T.J.
Areal: 526,2 m²	Byggegrense		

X = FELLES
X = SNR 1 = 1ETG
X = SNR 2 = 2ETG

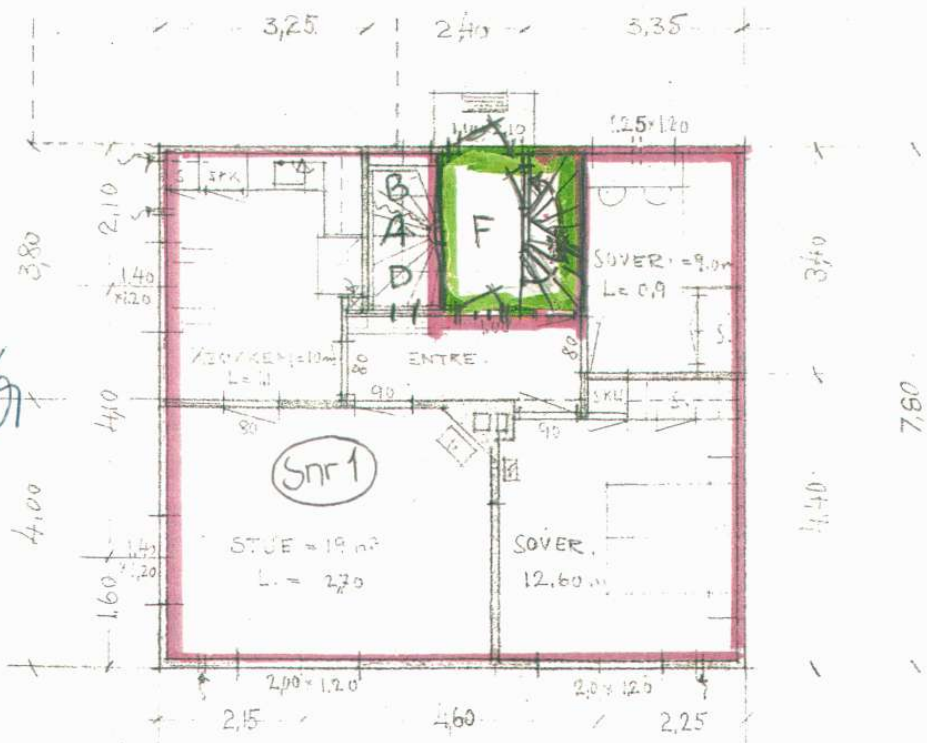
Gnr 209 Bnr 237
Kniplevien 17

2ETG

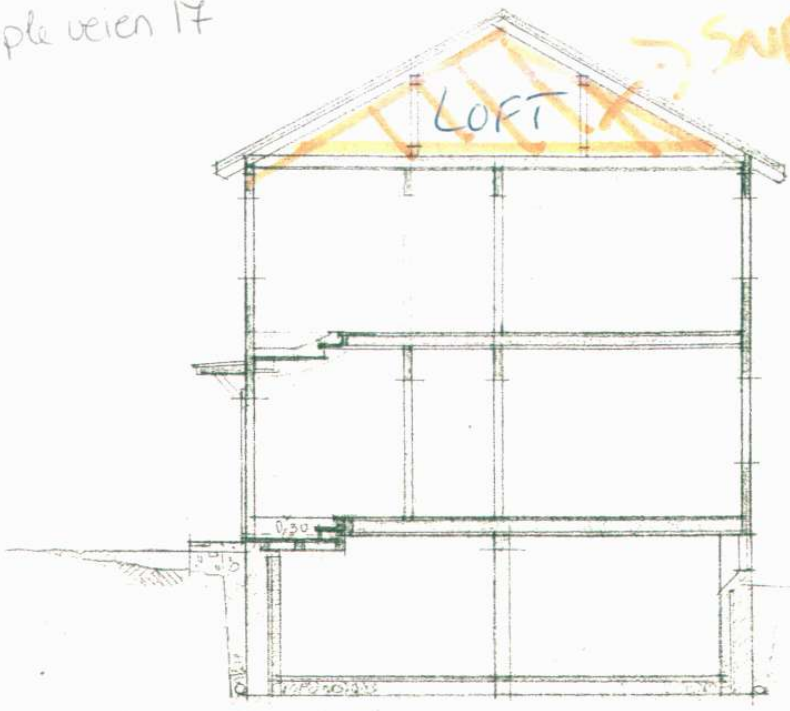


2. ETASJE.

1ETG



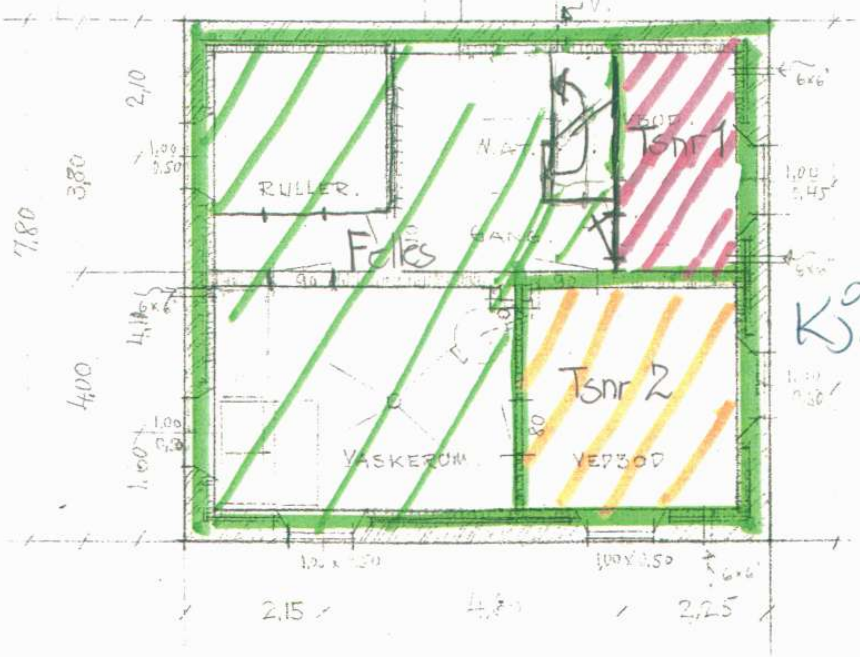
Gnr 209 Bnr 237
Kriple veien 17



2/50.

TVERSNITT.

X = FELLES
X = SNR 2
X = SNR 1



Vedlegg 2

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009755	24.02.2025	1111250012

Om dokumentet

Ident
1992/6530/86

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Areal 552.8 m²

REGISTRERT
9 JULI 1992 7.H.
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 6530

Etter rekvisisjon av 22.06.1992 fra Fredrikstad kommune v/teknisk sjef, er det den 02.07.92 avholdt delingsforretning over tidligere festenr. 8 av gnr. 9/1, Knipleveien 17 ,i henhold til delingslovens forskrifter del 1.6.
Parsellen er gitt gnr. 9 , bnr. 237.

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad, 02.06.92

OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I FREDRIKSTAD

Doknr: 6530 Tinglyst: 09.07.1992 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009756	24.02.2025	1111250012

Om dokumentet

Ident
1993/4315/86

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.
FREDRIKSTAD	76/92
	Målebrev nr. XLII/35
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	9	267	
	Bruksnavn/adresse: Knipleveien. Veigrunn II		
Areal	61.7 m2		

Dagbokstempel
TINGLYST
28 MAI 1993
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 4315

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

Dato for forretningen	9. november 1992
Rekvirent	Fredrikstad kommune v/Svein Øibo
Bestyrer	Tor Heines
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 9 bnr. 237.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	03.05.1993	Asbjørn Borge	Tor Heines

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 4315 Tinglyst: 28.05.1993 Emb. 086

Gnr	Bnr	Festenr
9	267	

Representasjonspunkt
X 136015 Y 12423 Z

Kartblad: CP029-1-48 | X | Landsnett

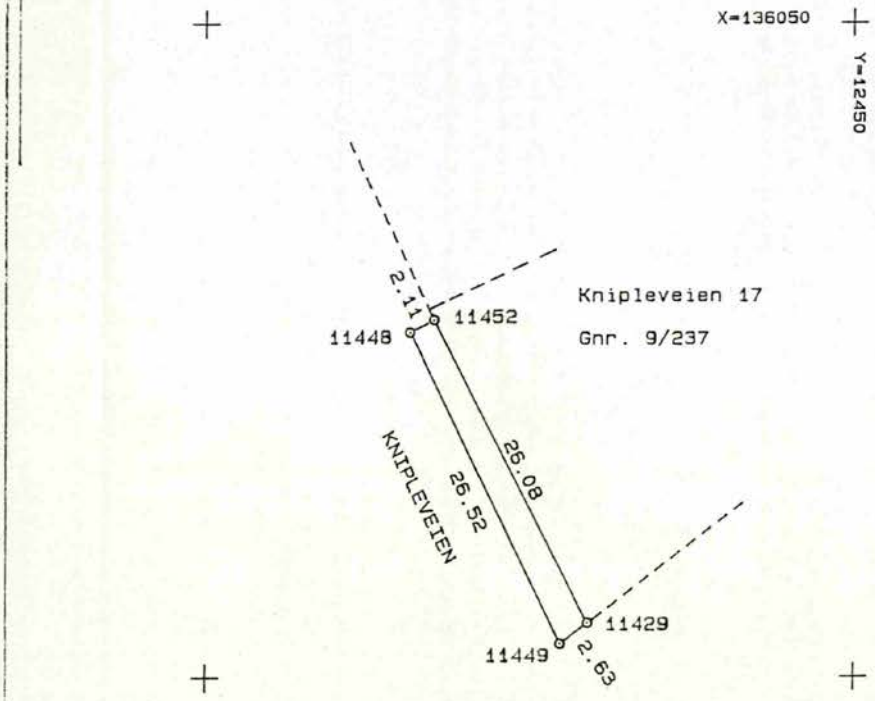
Målestokk: 1:500 | Areal: 61.7 M^2

MÅLEBREVKART

Jnr: 76/92

Målebrev nr: XLII/35

Knipleveien. Vg.II



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
11449	Umerket	136002.55	12427.41	26.52	

40J2D/6743173 Geomatikk
209/237 DSF

gnr 209 bnr 237

Å. 1943 den 21 august avholdtes en lovlig opmålingsforretning over tomt nr. 8, gr. 9. bn. 1, Knipla, Glemmen, Knipleveien 17.

Kjøper Hans Henry Jensen.

Forretningen administreres av ingeniørene i overvåkning av vitnet Knut Georges, alle ut kommende var gitt lovlig varsel i henhold til Bygningslovens kap. nr. 581, dat. den 20 august 1943.

Ifølge grensene var forelagt, blev disse målt og fremgår av hosstående kart i målestokk, 1: 200. —

Areal utgjør: 552,80 m²

Da intet forlangtes tilføiet angående grensene avsluttedes forretningen.

Kartskisse:

Etter rekvisisjon av 22.06.1992 fra Fredrikstad kommune v/teknisk sjef, er det den 02.07.92 avholdt delingsforretning over tidligere festenr. 8 av gnr. 9/1, Knipleveien 17 ,i henhold til delingslovens forskrifter del 1.6.
Parsellen er gitt gnr. 9 , bnr. 237.

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad, 02.06.92

PÅTEGNING. GNR. 9 BNR. 237, KNIPLEVEIEN 17.

I h.h.t. grensejustering 9. november 1992 ble det tillagt gnr. 9 bnr. 237, Knipleveien 17, en parsell 11451-11436-11435, med areal 15.1 m2, samt en parsell 11452-11424-11445-11454-11450-11447 med areal 20.0 m2.

Begge parseller utgår av gnr. 9 bnr. 1.

Samtidig ble en parsell 11452-11429-11449-11448 med areal 61.7 m2 fraskilt eiendommen og utlagt til veigrunn. Parsellen er gitt betegnelsen gnr. 9 bnr. 267.

Areal av gnr. 9 bnr. 237, Knipleveien 17, utgjør nå 526.2 m2.

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad 03.05.1993

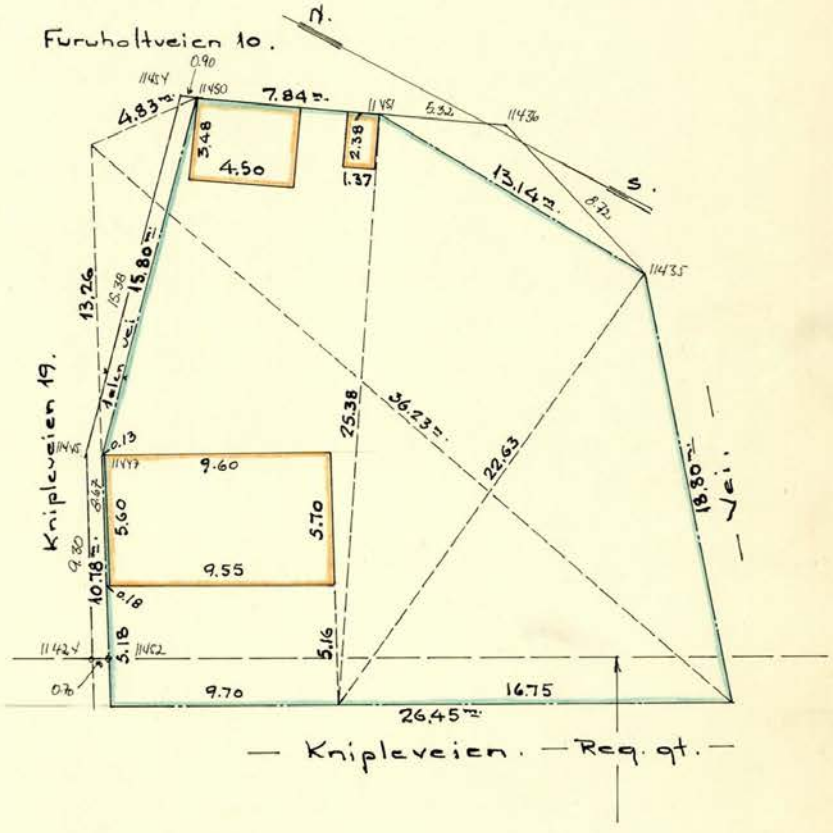
Kart over

tomt nr. 8, grnr. 9, brnr. 1, Kniple, Glemmen, Kniplevein nr. 17.

Kjøper Hans Henry Jensen.

Arealet utgjør: 552,80 m²

Målestokk = 1:200.



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-209/237/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	28.05.2009	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
OLE-HENRIK NYØYGARD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	28.05.2009	28.05.2009	Jnr 23/08	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193815324	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 193815324: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	180.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	180.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	25.09.2023	25.09.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	90.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	60.0	0.0	60.0	0.0
K01	0	60.0	0.0	60.0	0.0
H02	1	60.0	0.0	60.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Knipleveien	17		1605 FREDRIKSTAD

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Knipleveien 17
1605 FREDRIKSTAD

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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