



aktiv.

Einerbærveien 4, 1615 FREDRIKSTAD

**Innholdsrik og moderne enebolig
med flott utsikt og gode solforhold
- Dobbeltgarasje**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 950 000,-
Omkostn.: Kr 281 640,-
Total ink omk.: Kr 10 231 640,-
Selger: Randi Christine Johannessen
Joar Martin Johannessen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total: 268/328 m²
Tomtstr.: 886.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 213, bnr. 425

Oppdragsnr.: 1111240049

Innholdsrik og moderne enebolig med flott utsikt og gode solforhold - Dobbeltgarasje

Velkommen til Einerbærveien 4. Dette er en flott enebolig fra 2010. Plassert på Ambjørnrød i et sjarmerende og familievennlig nabolag, byr denne eiendommen på den perfekte kombinasjonen av komfort og stil. Den høye plasseringen i terrenget åpner opp for en imponerende utsikt mot de hyggelige og landlige omgivelsene mot vest. En asfaltert innkjørsel og gårdsplass gir en velkommen start på opplevelsen av hjemmet. Den solrike tomten er pent utformet med flislagte uteområder rundt huset, og gir rom for ute møbler i flere soner.

Huset har en innholdsrik og gjennomtenkt planløsning fordelt over to etasjer og standarden er høy, noe som gir et umiddelbart positivt inntrykk.

Eiendommen har også en dobbel garasje med lademuligheter for el-bil og en praktisk utebod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 268 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 328 m²

TBA: 195 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 134 m² Entré, toalettrom, vaskerom, 2 boder, stue/kjøkken, bad, soverom og omklæringsrom.

2. etasje

BRA-i: 134 m² Stue, 4 soverom, omklæringsrom/bod og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

180 m²

2. etasje

15 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje

Sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

886.1 m²

Tomtebeskrivelse

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Forøvrig opparbeidet med flislagte uteområder rundt boligen. Eiendommen ligger høyt i terrenget og har flott utsikt vestover. Det er meget gode sol og lysforhold på tomten. Nedenfor terrassen er det naturtomt, med vakker lyng og noen bartrær.

Beliggenhet

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

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid**AMBJØRNRØD SKOLE:**

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

KVERNHUSET UNGDOMSSKOLE:

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

Mentors.

SLANGSVOLD BARNEHAGE:

Slangsvold barnehage er en perle midt i skoglige områder. Det er to bondegårder i nærområdet, og her er det muligheten til å observere vakre hester fra vinduene på avdelingen. Fra barnehagen er det en port ved uteområdet som leder rett inn i skogen. Barnehagen fokuserer på trygghet, sosialkompetanse, språk, enkelt individet, kosthold og fysisk aktivitet. "Trygt og godt for stort og smått" - er deres motto. Slangsvold barnehage skal være et trygt og godt sted å være med gode muligheter for utvikling. Adressen er: Veumveien 88, 1613 Fredrikstad.

AMBJØRNRØD BARNEHAGE:

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

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av fjell og komprimerte faste masser. Støpt plate til mark. Armert og isolert såle. Radonsperre. Etasjeskillere av tre. Boligen er bygget i thermomur. Yttervegger i en kombinasjon av murpuss og sibirsk lerk. Valmet takkonstruksjon tekket med takpapp. Takrenner og nedløp av aluminium. Vinduer, verandadør og terrassedører i PVC. Ytterdører i PVC.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.08.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for mer informasjon.

Innhold

1. Etasje: Entré, toalettrom, vaskerom, 2 boder, stue/kjøkken, bad, soverom og

omklæringsrom.

2. Etasje: Stue, 4 soverom, omklæringsrom/bod og bad.

Standard

Velkommen til Einebærveien 4. Dette er en flott enebolig fra 2010. Plassert på Ambjørnrød i et sjarmerende og familievennlig nabolag, byr denne eiendommen på den perfekte kombinasjonen av komfort og stil.

Den høye plasseringen i terrenget åpner opp for en imponerende utsikt mot de hyggelige og landlige omgivelsene mot vest. En asfaltert innkjørsel og gårdsplass gir en velkommen start på opplevelsen av hjemmet. Den solrike tomten er pent utformet med flislagte uteområder rundt huset, og gir rom for utemøbler i flere soner.

Standarden er høy, noe som gir et umiddelbart positivt inntrykk. Huset har en gjennomtenkt planløsning fordelt over to etasjer. Fra gårdsplassen kommer du inn i den innbydende gangen med flislagt gulv. Gangen har god plass til yttertøy og sko. Til venstre finner du et praktisk plassert wc-rom, et romslig vaskerom med god skap plass, og en matbod. På høyre side ligger hovedsoverommet, komplett med eget garderoberom og et pent, flislagt bad med både dusjkabinett og badekar. Rett frem finner du det store hovedrommet, en funksjonell åpen løsning mellom stue og kjøkken. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og stuen og kjøkkenet er skilt av en stilfull gasspeis. Kjøkkenet er velutstyrt med god skap- og benkeplass, samt en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra benkeplass og rom for barstoler. På andre siden av kjøkkenet er det god plass til et spisebord. Stuedelen har god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement.

Trappen opp til andre etasje fører deg til en ekstra stue og spisestue, perfekt for familiemoro og underholdning. Her finner du fire komfortable soverom, hvorav ett er gjort om til et walk-in closet/kontor. I tillegg til et pent, flislagt bad og ekstra oppbevaringsplass i en praktisk bod/walk-in closet.

Balansert ventilasjonssystem, varmekabler og den elegante gasspeisen sørger for en koselig atmosfære i hele hjemmet.

Eiendommen har også en dobbelgarasje med lademuligheter for el-bilen og en praktisk utebod.

Einebærveien 4 tilbyr ikke bare et sted å bo, men et sted å leve. Med sin moderne design, funksjonelle layout og vakre omgivelser, er dette et sted å kalle hjem.

Fra vedlagt tilstandsrapport:

På gulv er det overflater av parkett, fliser og granitt i hvit kashmir. Veggoverflater av

slettmalte flater, fliser og parkett. I tak er det slettmalte flater. Lukket trapp i tre mellom etasjene.

- Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Bad i 1. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
- Bad i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
- Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.
- Eget toalettrom i 1. etasje med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
- Avløpsrør av plast.
- Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Varmtvannsbereder på 300 liter fra byggeår.
- Sentralstøvsuger fra byggeår.
- Sikringsskap med automatsikringer.

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

Forhold som har fått TG2 Avvik som krever tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i en kombinasjon av gjennomfarget murpuss og sibirsk lerk. Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Mindre omfang av sprekker i pussede fasader.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Flislagt terrasse rundt hele huset på til sammen 180 kvm. Fra stue i 2. etasje er det adkomst til veranda på 15 kvm. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Enkelte fliser har sprukket.
- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av parkett, fliser og granitt i hvit kashmir. Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og parkett. I tak er det slettmalte flater. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: De aller fleste rom og overflater har god tilstand, dog har parketten stedvis en del riper, hakk og sår.
- Innvendig > Innvendige trapper: Lukket trapp i tre mellom etasjene. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kun montert på 1 side.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk fra byggeår. Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et

våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det noteres dog at et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 3 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier.

- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er påvist andre avvik: Begynnende høy alder på ventilator.

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Vurdering av avvik: Sentralstøvsuger fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er avvik: Begynnende høy alder på installasjonen.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. 24 fordelerkurser på hhv. 16 og 25 ampere. Hovedkurs på 40 ampere. Relativt nytt el-anlegg. Eiere har ikke hatt noen problemer. 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.

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe knirk observeres stedvis.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Flis på vegger og slettmalt tak. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 13 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 300 liter fra byggeår. Montert på vaskerom. Det er avrenning via sluk i rommet. Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Valmet takkonstruksjon. Ikke eget loft å undersøke. På et generelt grunnlag anbefales det å montere en loftsluke med tilhørende nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne undersøke konstruksjonen.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da tilstøtende vegg er flislagt.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbelgarasje oppført i 2010 samt plass til flere biler i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

1278038

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i hele 1. etasje og på bad i 2. etasje.

Gasspeis i stue/kjøkken.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 950 000

Kommunale avgifter

Kr 24 326

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

De totale kommunale avgiftene inkludert eiendomsskatt for 2025 er kr. 42.475,-

Eiendomsskatt

Kr 18 149

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 106 704

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 8 005 473

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 500

Velforening

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

Det er to dugnader i året i velforeningen.

Pengene går til:

- Forsikring om en ulykke skulle finne sted på lekeplassen
- Kommunal utgifter – tømmer søppeldunken på lekeplassen
- Andre vedlikeholdskostnader som beplantning, bark osv og utstyr.

Se vedtekter vedlagt i salgsoppgave.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 213, bruksnummer 425 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/213/425:

20.02.2009 - Dokumentnr: 124399 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune

Org.nr: 940 039 541

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

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

Bestemmelse om gjerde

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

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

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

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

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

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

24.04.2008 - Dokumentnr: 332973 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:213 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1048134 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:213 Bnr:425

01.01.2024 - Dokumentnr: 773429 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:213 Bnr:425

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig og garasje datert 08.10.2010. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende gjenstående arbeid: Puss på vegg mot vest på garasje, endring av ytterdør. Gjenstående arbeid skal være utført innen 1.04.2011. Ny sluttkontroll skal utføres og kontroll erklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for enebolig og garasje. Innholdet i disse er i relativt godt samsvar med dagens bruk.

Uthus/utebod og lekestue er ikke byggesøkt hos kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.10.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan :

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

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Godkjent/vedtatt 30.03.2006. Denne tomten er merket tomt nummer 26: 25 % BYA - 9 m. mønehøyde eller 30 % BYA - 7 meter mønehøyde. Se bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven.

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

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

262 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 500 000,00))

281 640,- (Omkostninger totalt)

10 781 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 281 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.950,- oppgjørshonorar kr 5.950,- kommunale opplysninger kr 5.500,- markedspakke kr. 34.950 og visninger pr. stk. kr 2.800, -.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 240,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 900 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Fredrikstad AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

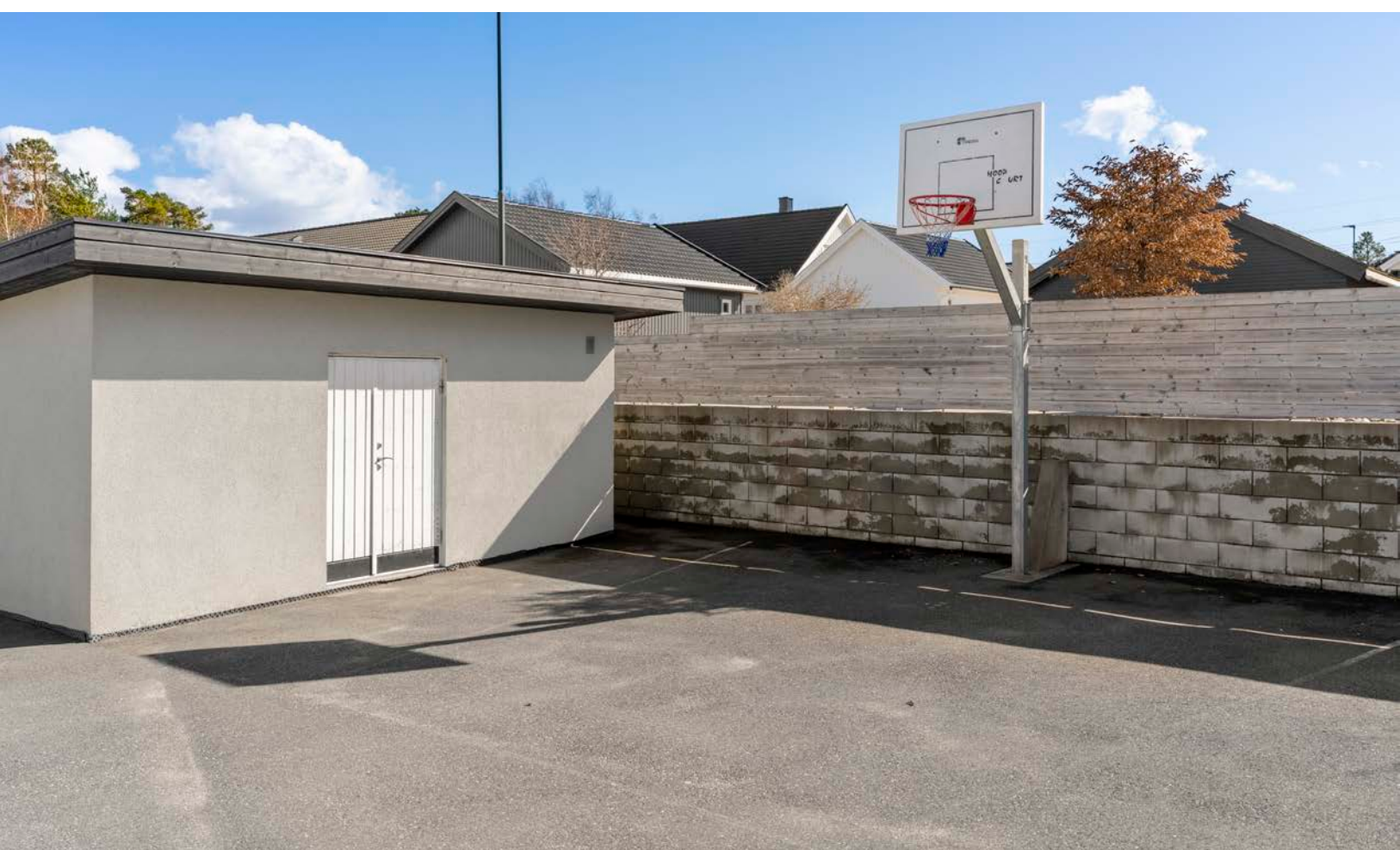
Salgsoppgavedato

19.08.2025













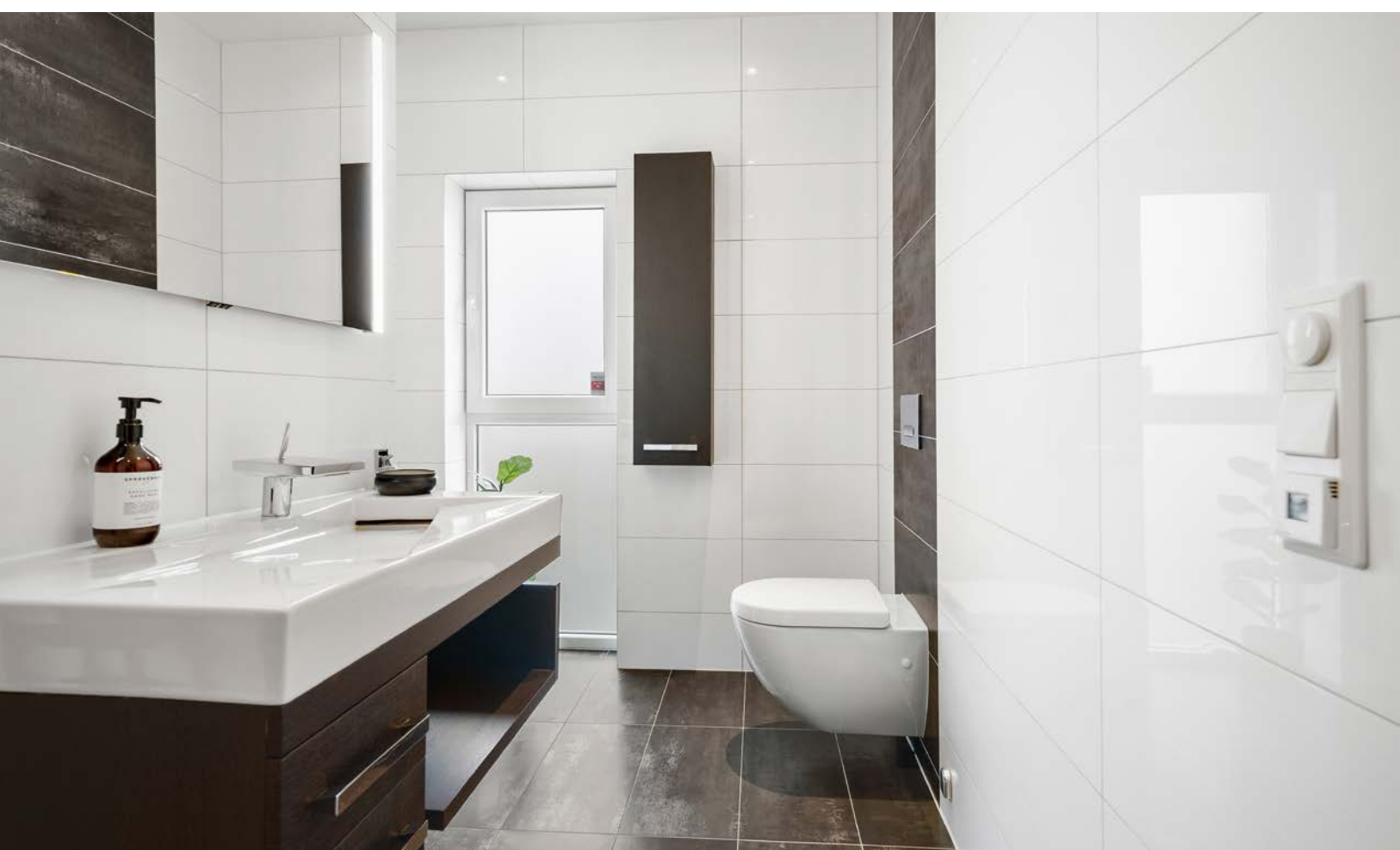






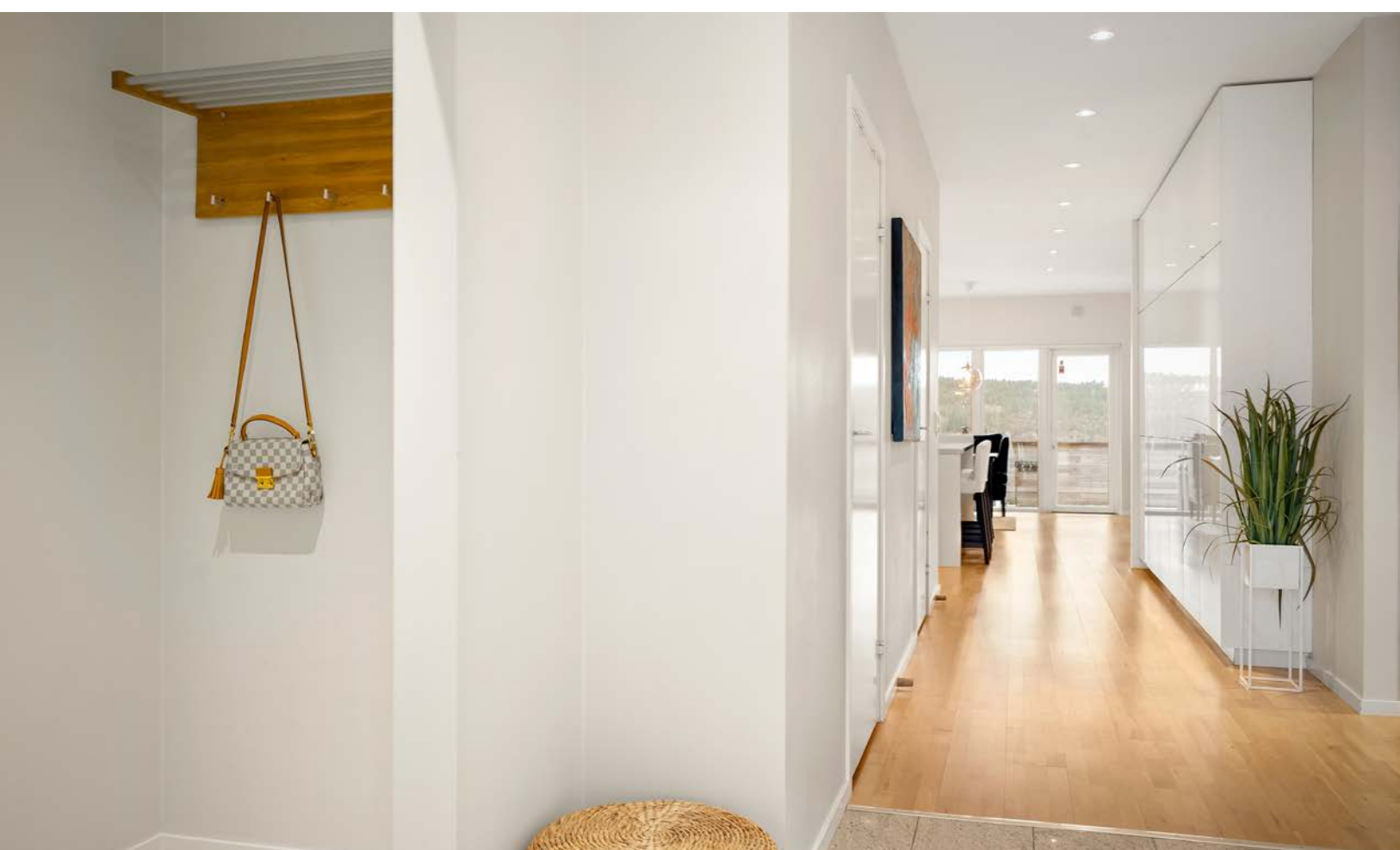








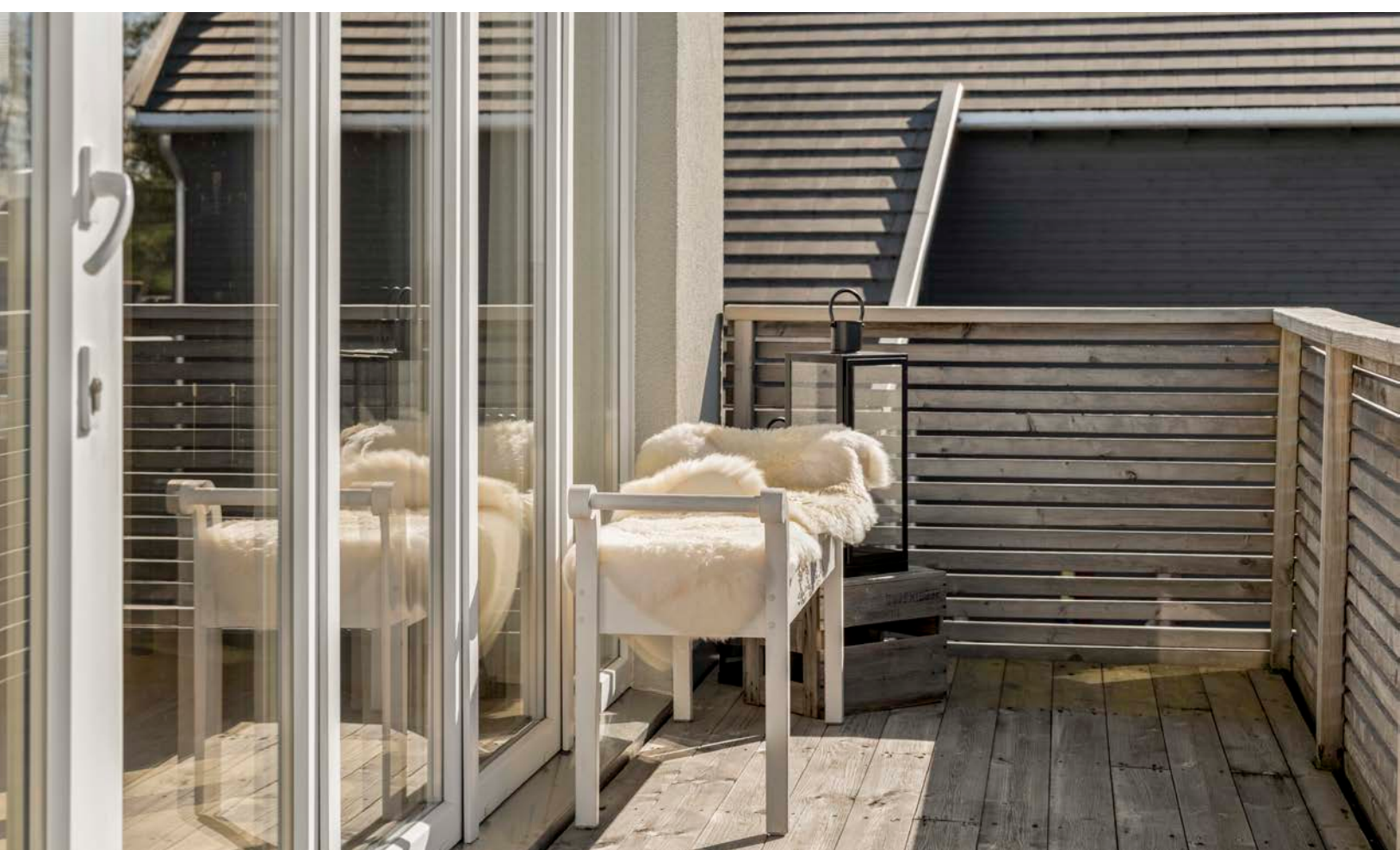


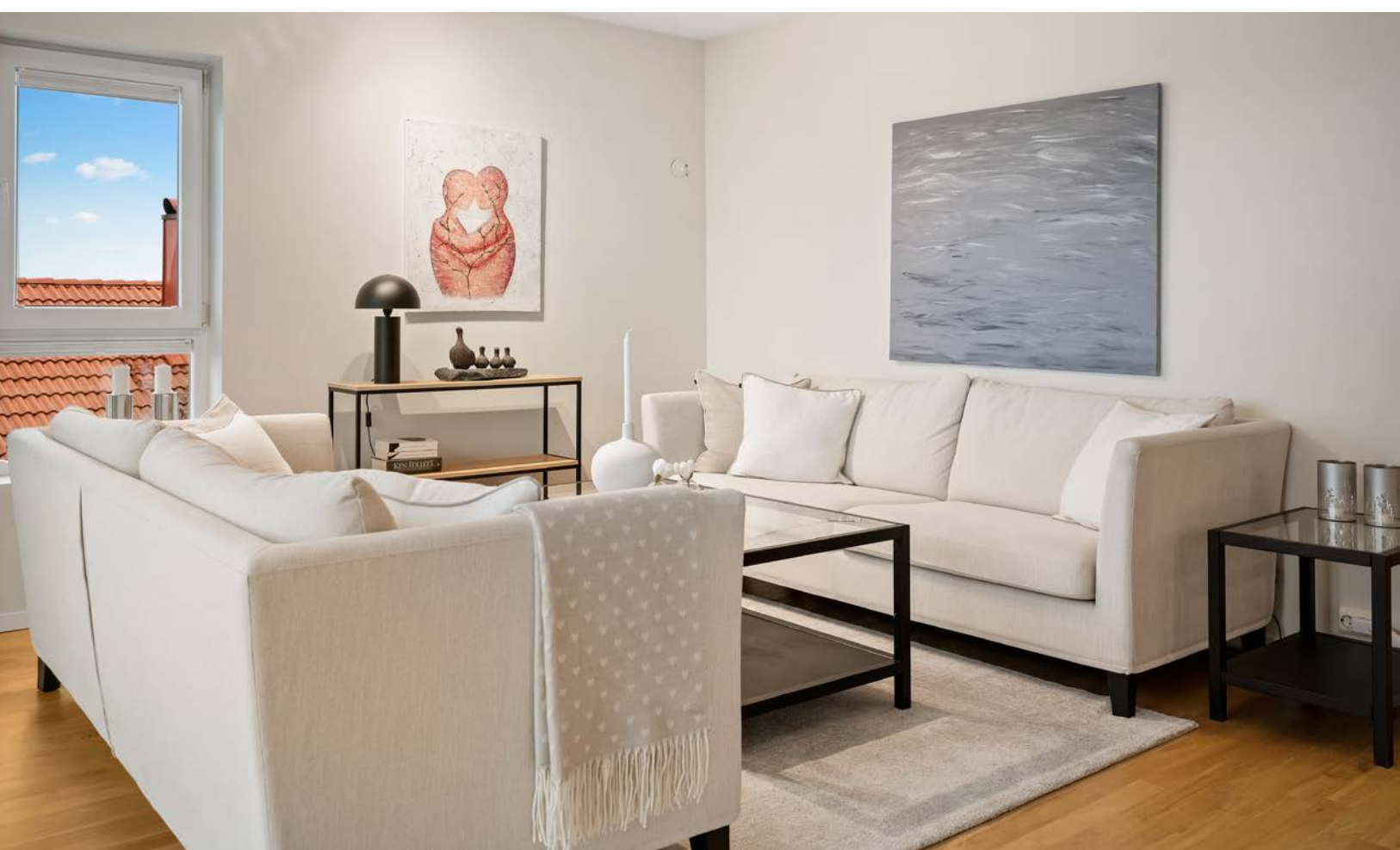




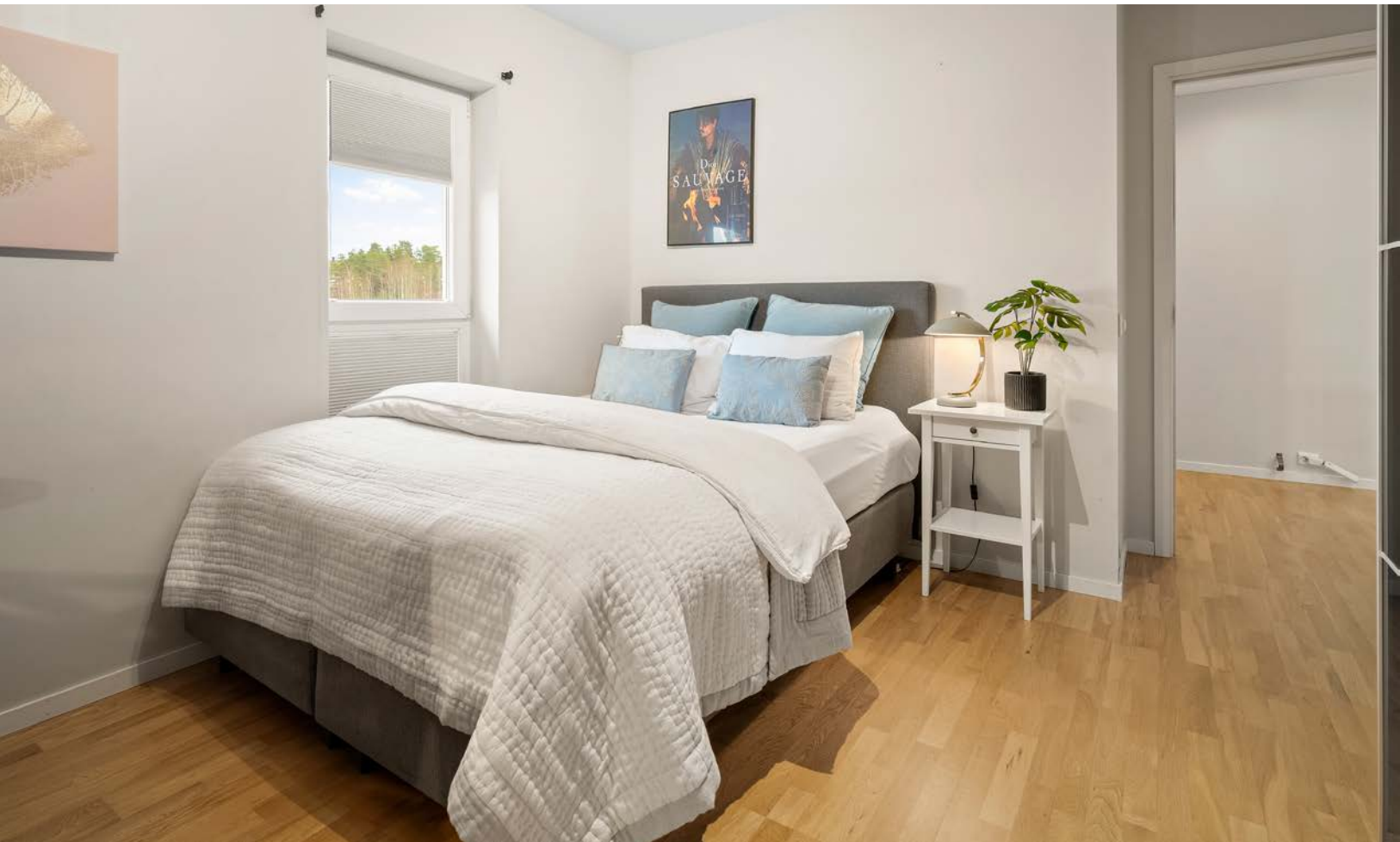


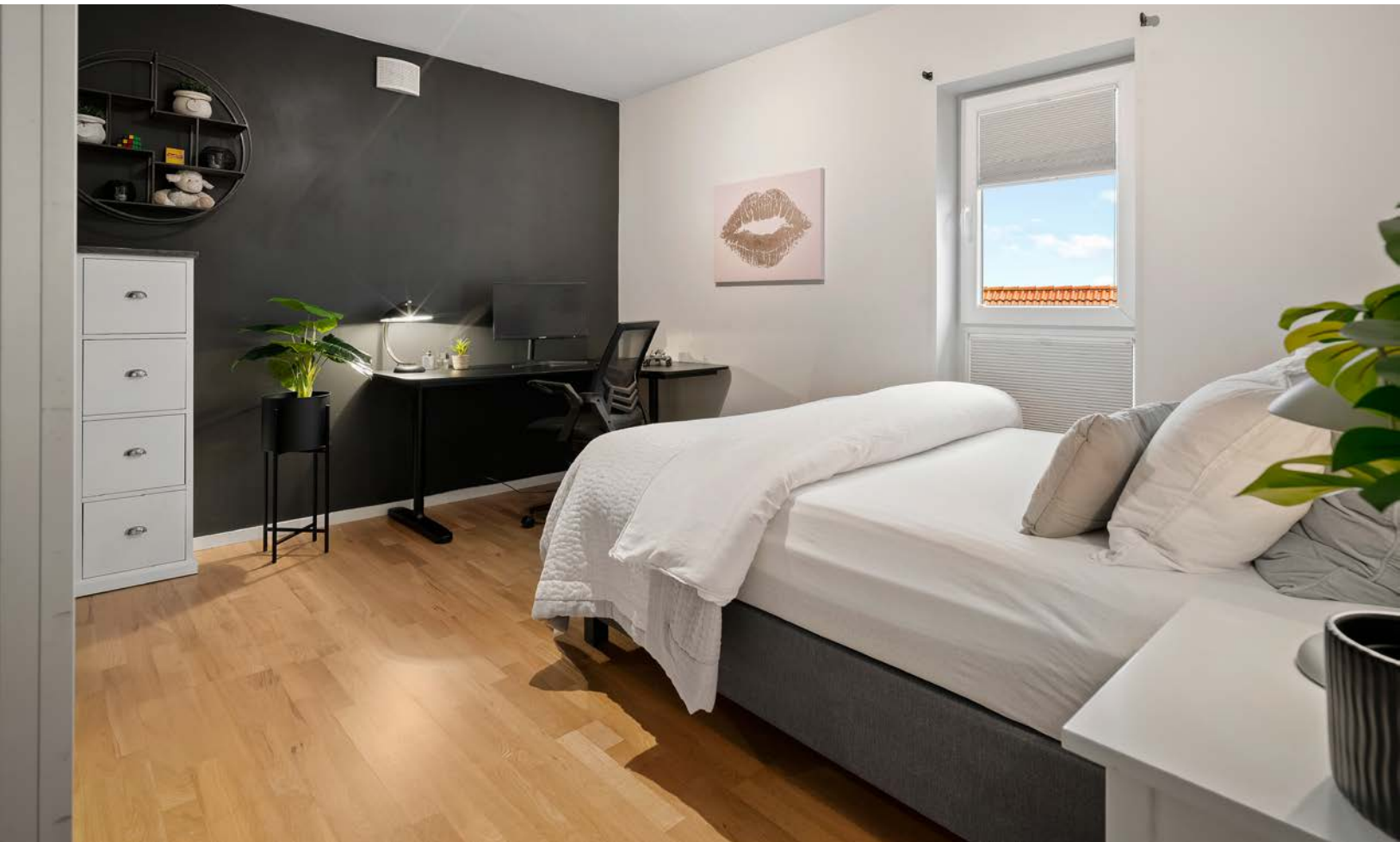




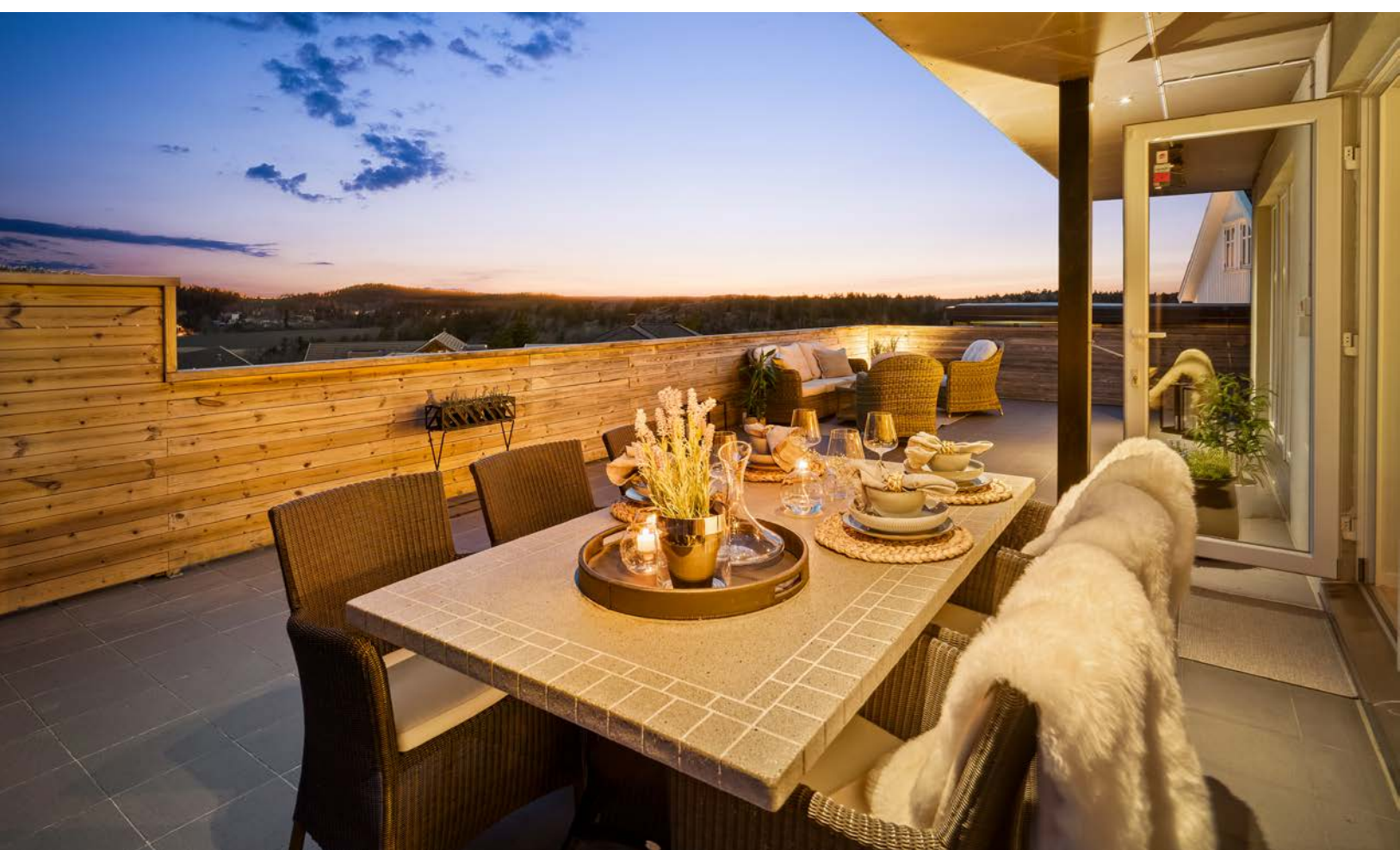


















Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport



Enebolig



Einerbærveien 4, 1615 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 213, bnr. 425

Sum areal alle bygg: BRA: 328 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 13784-2920

Referansenummer: UI6753

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 2010.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Dobbelgarasje oppført i 2010.
Utvendig sportsbod med ukjent alder.

Standarden er meget god og boligen gir generelt et godt inntrykk.

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:

- Enebolig 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.

Enebolig - Byggeår: 2010

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, fliser og granitt i hvit kashmir.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og parkett.
I tak er det slettmalte flater.
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmekabler i hele 1. etasje og på bad i 2. etasje.
Gasspeis i stue/kjøkken.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i 1. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Bad i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom i 1. etasje med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvannsbereder på 300 liter fra byggeår.
Sentralstøvsuger fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det kan være enkelte endringer innenfor hoveddel, dog er ikke dette søknadspliktig. 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.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er 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.

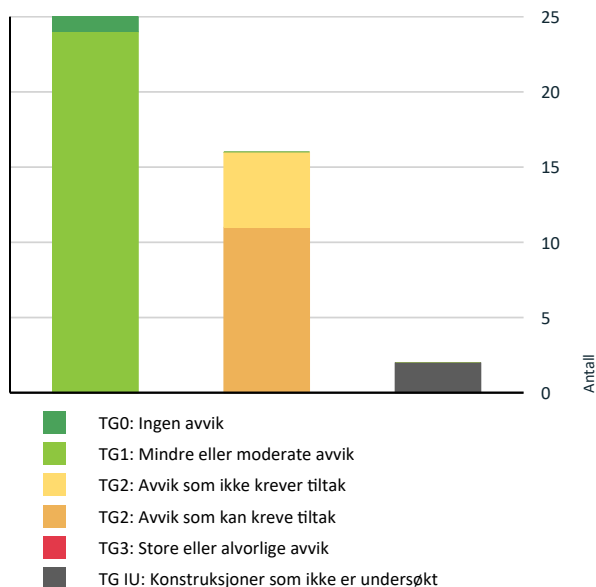
Sportsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger originale tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

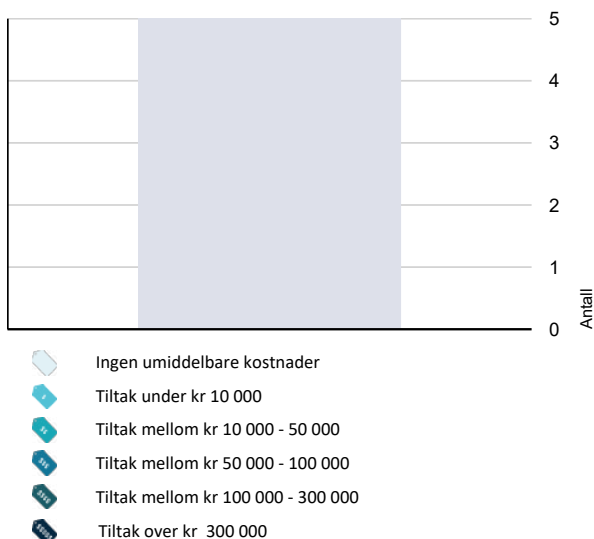
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taket er tekket med takpapp fra byggeår.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.
Det er ikke krav til snøfangere da takvinkel er under 27 grader.



Veggkonstruksjon

Yttervegger i en kombinasjon av gjennomfarget murpuss og sibirsk lerk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Mindre omfang av sprekker i pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke. På et generelt grunnlag anbefales det å montere en loftsluke med tilhørende nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne undersøke konstruksjonen.

Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i PVC med isolerglass fra byggeår.

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Ytterdører i PVC fra byggeår
Verandadør og terrassedører i PVC med stort glassfelt med isolerglass
fra byggeår-



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt terrasse rundt hele huset på til sammen 180 kvm.

Fra stue i 2. etasje er det adkomst til veranda på 15 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte fliser har sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokal utbedring.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, fliser og granitt i hvit kashmir.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og parkett.
I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

De aller fleste rom og overflater har god tilstand, dog har parketten
stedvis en del riper, hakk og sår.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Parketten kan med fordel slipes og lakeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe knirk observeres stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak nå, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.

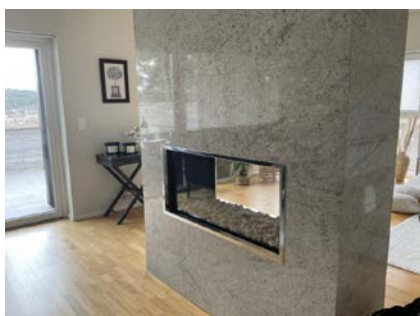
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Radonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue/kjøkken.



TG 2 Innvendige trapper

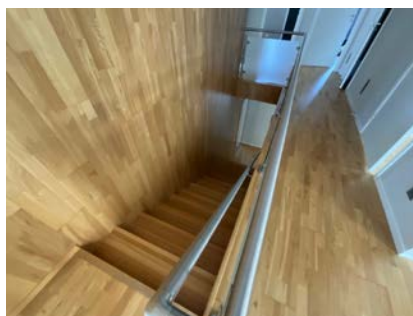
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Kun montert på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det noteres dog at et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da tilstøtende vegg er flislagt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

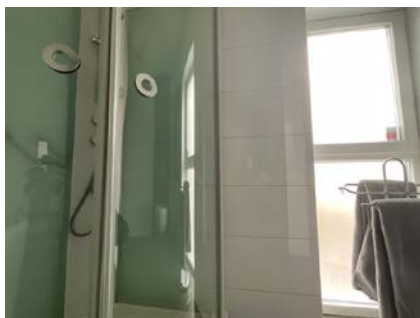
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 13 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

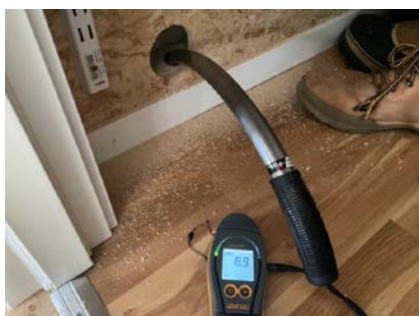
TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (XX) mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre normale verdier.

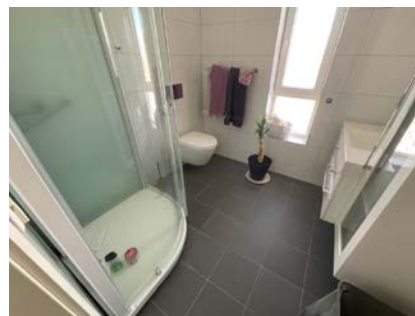


2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 3 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer da det er fall, men da fallet er dårlig anbefales det for sikkerhets skyld å montere et vannstoppesystem ved dørterskelen som vil stoppe vanntilførsel ved en eventuell lekkasje.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



2. ETASJE > BAD

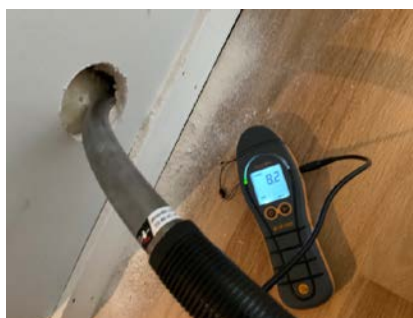
! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot bunnsvill bak blandebeholder. Det måles tørre normale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom i 1. etasje med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Drensåpning er korrekt etablert i susterne iht. forskrifter.

Avtrekk via balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.



1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter fra byggeår.
Montert på vaskerom.

Det er avrenning via sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende høy alder på installasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden installasjonen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.



TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. 24 fordelerkurser på hhv. 16 og 25 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Relativt nytt el-anlegg.

Eiere har ikke hatt noen problemer.

Inntak og sikringsskap

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

Ja Løs stikk observeres bak varmtvannsbereder. Det anbefales en kontroll fra elektriker.

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.



Tilstandsrapport



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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og komprimerte faste masser.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate til mark.
Armert og isolert såle.
Radonsperre.

! TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt.
Ikke fare for flom eller skred.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Støpt plate.

Vegger av termomur med pusset fasade.

Valmet tak tekket med papp.

Motorisert leddport.

Noe svellinger på nedre del av ytterdør.

Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Sportsbod

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Støpt plate.

Vegger av thermomur, utvendig pusset.

Flatt tak.

Normal tilstand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	134			134	180
2. etasje	134			134	15
SUM	268				195
SUM BRA	268				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Toalettrom, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Omklæringsrom		
2. etasje	Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4/kontor, Omklæringsrom, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det kan være enkelte endringer innenfor hoveddel, dog er ikke dette søknadspliktig. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m. må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger originale tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	261	7
Garasje	0	47
Sportsbod	0	13

Kommentar

Enebolig

P-rom i 1. etasje - 127 kvm
P-rom i 2. etasje - 134 kvm

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Randi Christine Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	213	425		0	886.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Einerbærveien 4

Hjemmelshaver

Joar Martin Johannessen, Randi Christine Johannessen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ambjørnrød, et populært boligområde ca. fem minutters kjøring nord for Fredrikstad sentrum. I gang- og sykkelavstand fra boligen ligger både barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten, og fra Ambjørnrød er det også sykkelvei til sentrum. I området er det flotte turmuligheter; Fredrikstad-marka ligger like i nærheten. Det er et kvarters kjøretur til E6 og sykehuset på Kalnes

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Forøvrig opparbeidet med flislagte uteområder rundt boligen. Eiendommen ligger høyt i terrenget og har flott utsikt vestover. Det er meget gode sol og lysforhold på tomten. Nedenfor terrassen er det naturtomt, med vakker lyng og noen bartrær

Byggemåte

Byggegrunn av fjell og komprimerte faste masser. Støpt plate til mark. Armert og isolert såle. Radonsperre. Etasjeskillere av tre. Boligen er bygget i thermomur. Yttervegger i en kombinasjon av murpuss og sibirsk lerk. Valmet takkonstruksjon tekket med takpapp. Takrenner og nedløp av aluminium. Vinduer, verandadør og terrassedører i PVC. Ytterdører i PVC.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.04.2024	
2	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI6753>

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.	
1111240049	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joar Martin Johannessen	Randi C Johannessen
Gateadresse	
Einerbærveien 4	
Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1615
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	1278038

Document reference: 111240049

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Document reference: 111240049

Tilleggs kommentar

Ingen andre kommentarer.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111240049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joar Martin Johannessen	15a1e746f0da24070b58d 9a699ec5701a981f744	07.08.2025 07:31:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Christine Johannessen	54021bc78be4d1a2869b5 b58261a9abb378928ed	07.08.2025 07:32:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111240049

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

Vedlegg

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 213/425/0/0

Eierrepresentant: Johannessen Randi C

Regningsmottaker: Johannessen Randi C

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	213	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	425	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	886,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Einerbærveien 4 1615 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Ambjørnrød - Krabberød Syd	Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300095510	Enebolig	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		249,7

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANNESSEN JOAR MARTIN	Jens Wilhelmsens gate 5	1671 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
JOHANNESSEN RANDI C	Jens Wilhelmsens gate 5	1671 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.10.2025	1/1	0	kr 4 689,00
60 ESkatt Bolig	5 671 700,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 18 149,00
4260 VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 5 410,00
4360 AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 10 362,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
						kr 42 475,00

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-213/425/0

Bruksnavn		Beregnet areal	886.1
Etablert dato	01.04.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ 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
JOAR MARTIN JOHANNESSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
RANDI CHRISTINE JOHANNESSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	25.03.2008	01.04.2008	119/08	
DL - Kart- og delingsforretning	25.03.2008	01.04.2008	118/08	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		886.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300095510	0	111 - Enebolig	MB - Midlertidig brukstillatelse
300095518	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300095510: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	249.7
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	249.7
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.11.2009	24.11.2009
IG - Igangsettingstillatelse	11.11.2009	24.11.2009
MB - Midlertidig brukstillatelse	08.10.2010	12.10.2010

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	249.7	7	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	123.2	0.0	123.2	0.0
H01	1	126.5	0.0	126.5	0.0

Bygning 300095518: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	50.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	50.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.11.2009	24.11.2009
IG - Igangsettingstillatelse	11.11.2009	24.11.2009
MB - Midlertidig brukstillatelse	08.10.2010	12.10.2010

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	50.0	50.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Einerbærveien	4		1615 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

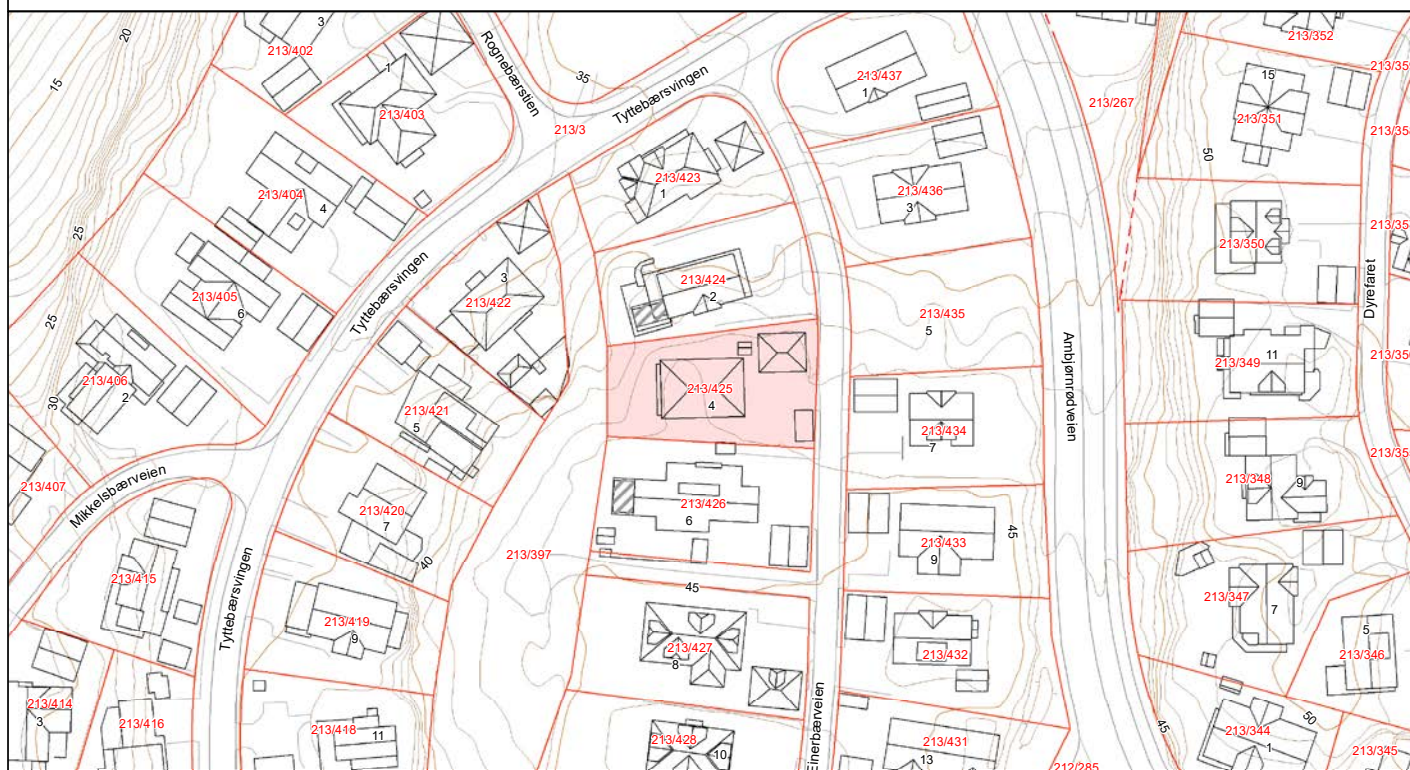
Adresse: Einerbærveien 4, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/425/0/0

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-21



Matrikkelkart

Adresse: Einerbærveien 4, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/425/0/0

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-21

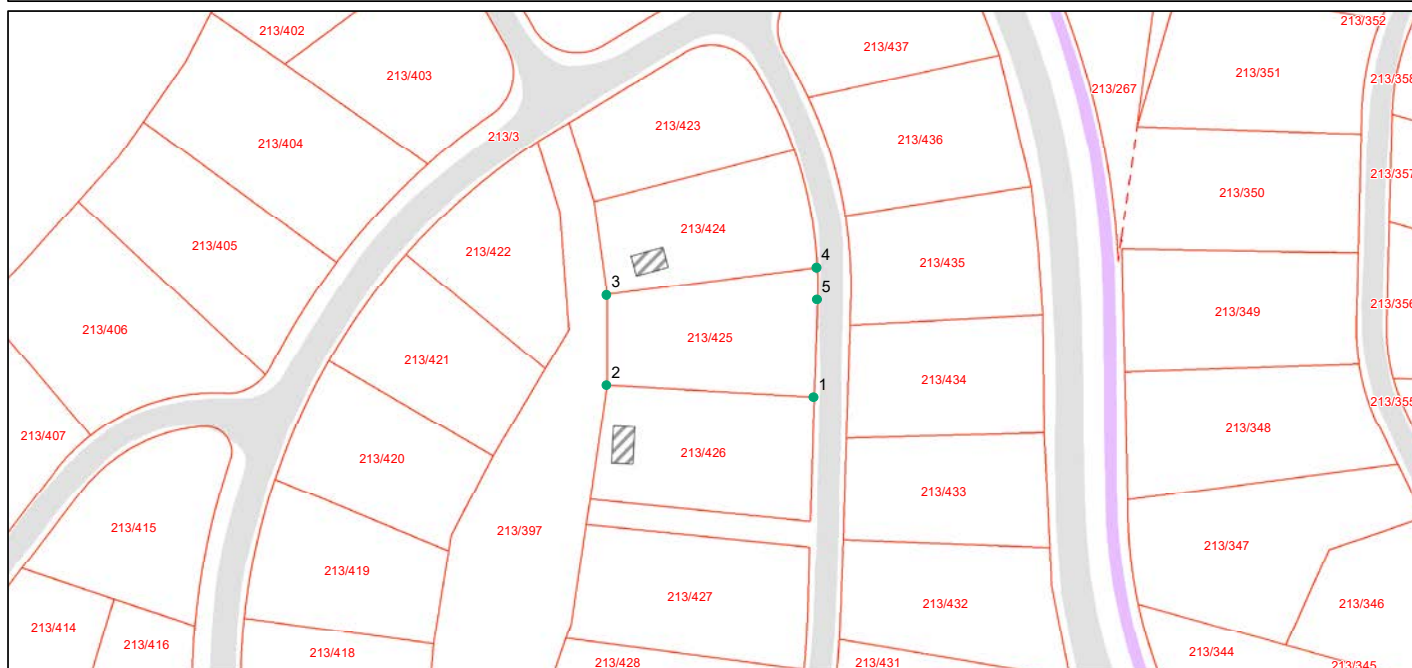


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.3.2024

Areal og koordinater:

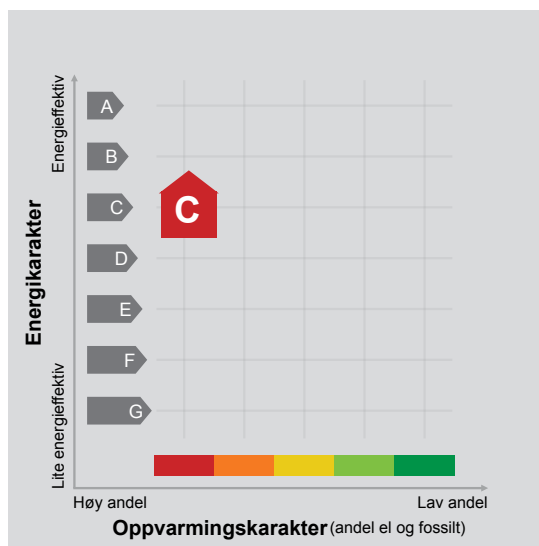
Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
886.0		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6568452.67974	609410.89539	Ikke spesifisert	40.72	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6568455.02413	609370.270994	Ikke spesifisert	17.79	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6568472.79705	609370.27244	Ikke spesifisert	41.57	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6568478.10223	609411.480871	Ikke spesifisert	6.26	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	80.042
5	6568471.84399	609411.523912	Ikke spesifisert	19.18	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

ENERGIATTEST

Adresse	Einerbærveien 4
Postnummer	1615
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	425
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300095510
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4cdc6253-6d3c-4388-80a2-d8aa270dc26e
Dato	21.04.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Grunnkart med ortofoto

Adresse: Einerbærveien 4, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/425/0/0

Datakilde: Geovekst, FKB

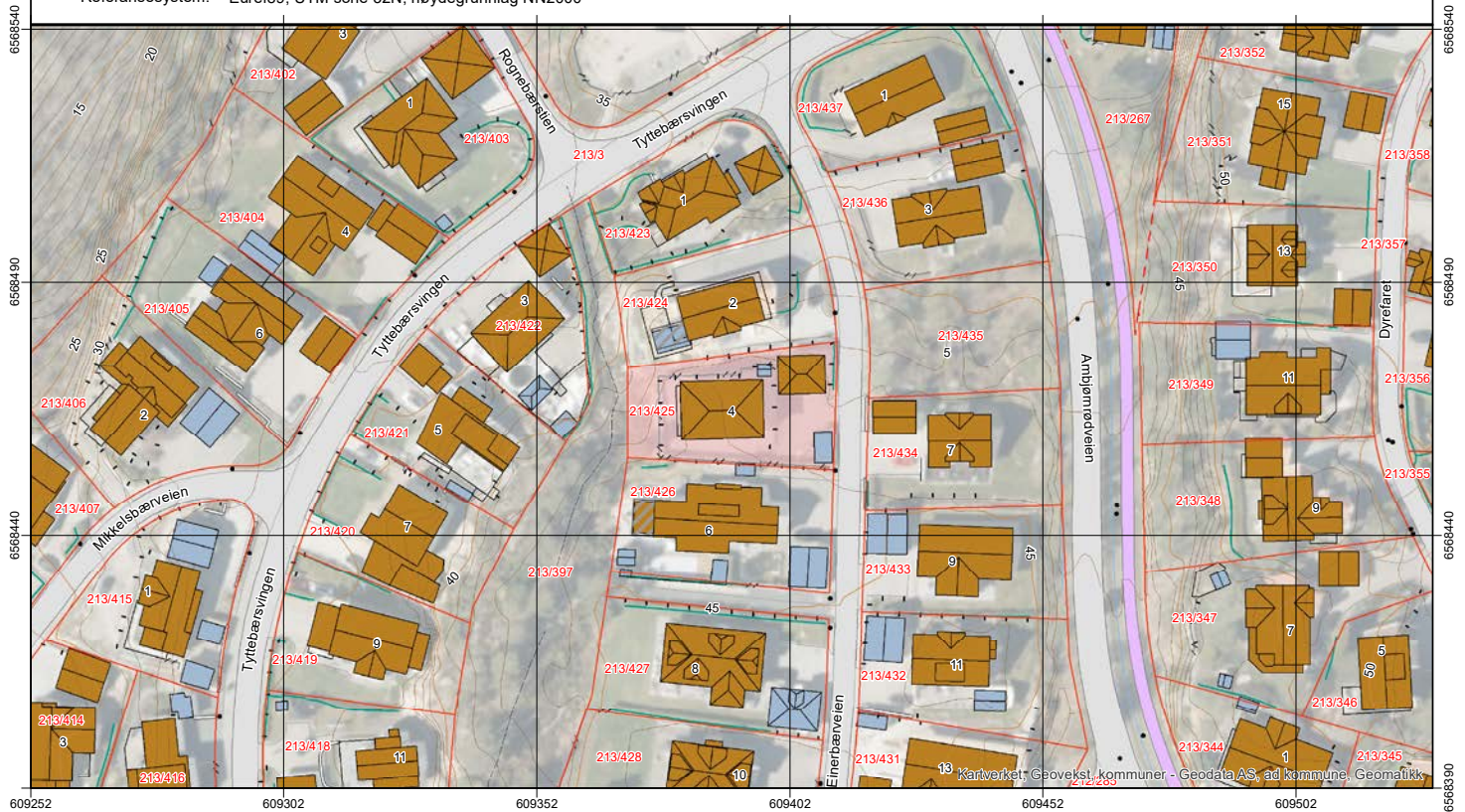
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2024-03-21



Grunnkart

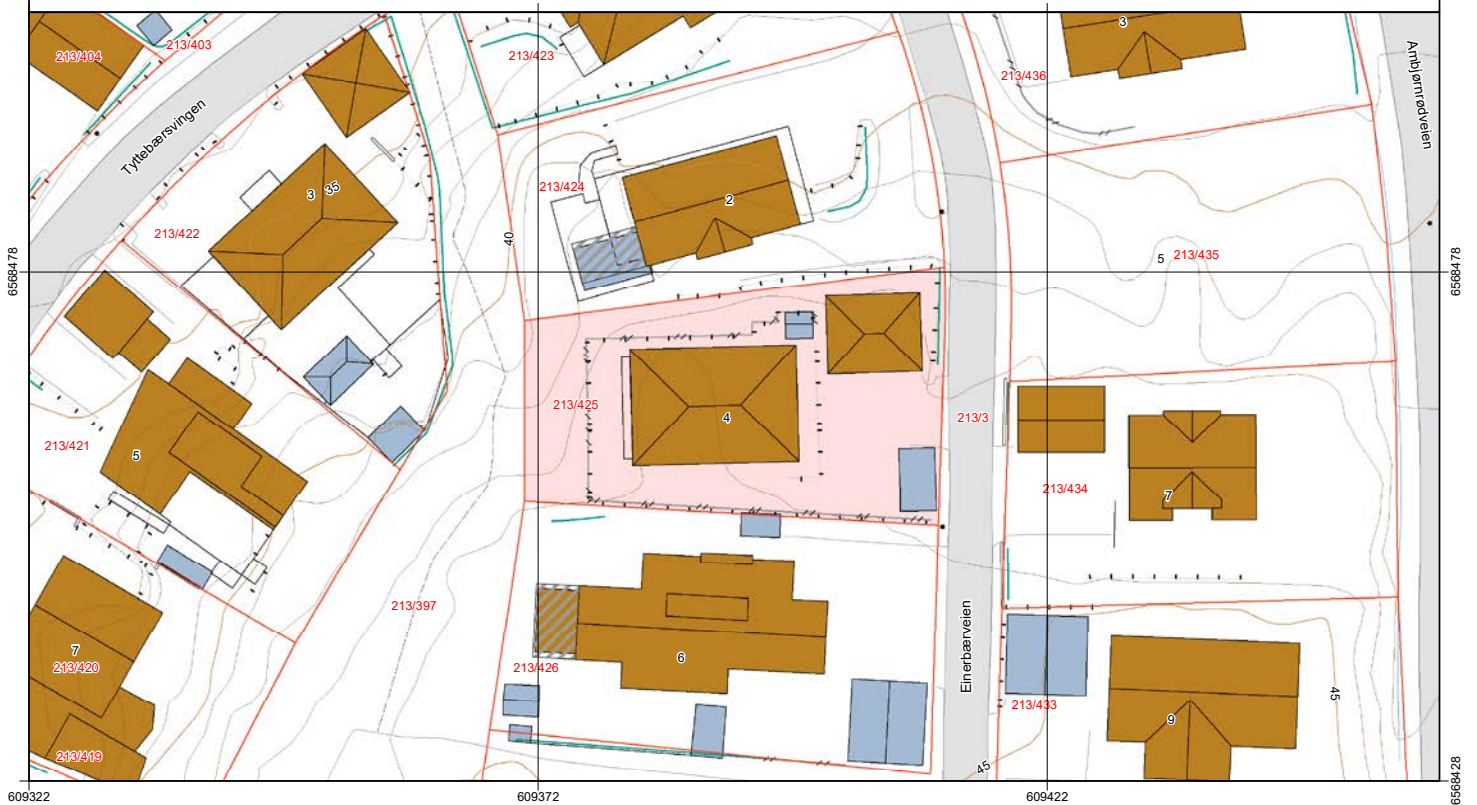
Adresse: Einerbærveien 4, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/425/0/0

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-03-21





Borg Entreprenør AS
Att. Thorgeir Martinsen
Postboks 469
1703 SARPSBORG

Deres referanse

Vår referanse

2009/11169-8-111432/2010-STLE

Klassering

213/425

Dato

08.10.2010

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1571/10

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 30.09.2010 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Einerbærveien 4, Sentrum

Gnr. 213

Bnr. 425

Fnr.

Arbeidets art: Nybygg enebolig og garasje

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

I følge kontrollerkjøring fra ansvarlig kontrollerende **Borg Entreprenør As** er det registrert følgende gjenstående arbeider: Puss på vegg mot vest på garasje, endring av ytterdør

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.04.2011

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerkjøring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Stine Lerhol
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
Trond og Ingerid Johansen

Hestehagen 10 1615 FREDRIKSTAD

Virksomhet Regulering og byggesak

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 41 Bankkonto:

Anmodningen gjelder

Eiendom/Byggested

Fredrikstad Kommune, Gnr. 213, Bnr. 425, Adresse Einerbærveien 4., 1615 FREDRIKSTAD.

Ansvarlig søker

Navn BORG ENTREPRENØR AS, Organisasjonsnummer 989571184, Adresse Doktor Johnsens gate 6, 1723 SARPSBORG.

Kontaktperson Thorgeir Martinsen, Adresse PB 469, 1703 SARPSBORG.

Telefonnummer 40007016, Mobiltelefon 41534981, Telefaks 69792114, e-postadresse tm@norgeshus.no.

Energiforsyning

Oppvarming elektrisk. Energikilde elektrisitet.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Annet	J	Kontrollerklæring Graver	Vedlagt søknaden
Annet	J	Kontrollerklæring 2 Rørlegger	Vedlagt søknaden
Annet	J	Kontrollerklæring 1 Rørlegger	Vedlagt søknaden

Signering

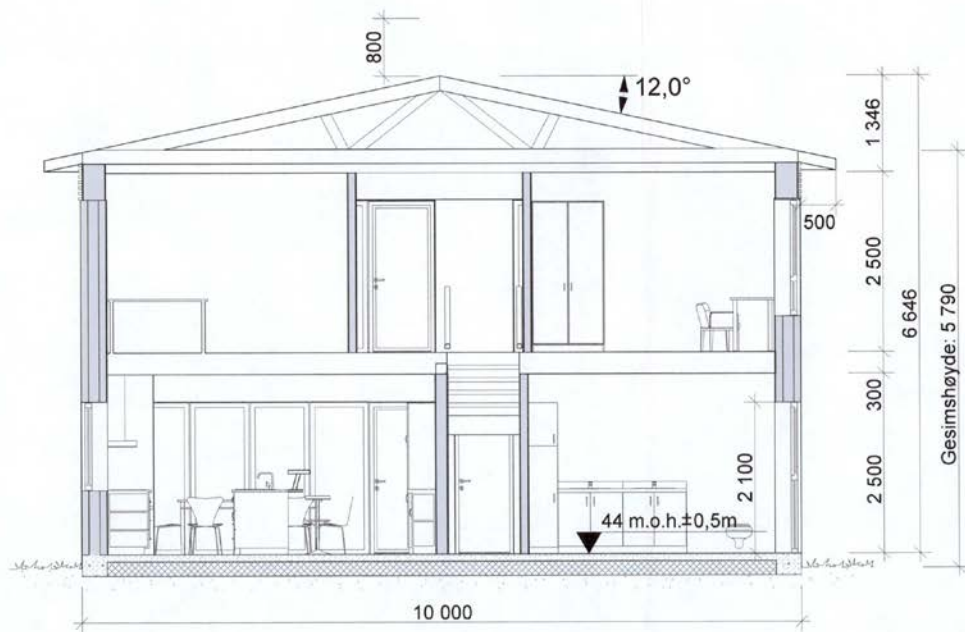
Ansvarlig søker

Dato 29.09.2010

Signatur Søknaden er elektronisk signert
BORG ENTREPRENØR AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE REGULERING OG TEKNISK DRIFT BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR. 1571/10	BEHANDL.DATO 08.10.10

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEARKIVET		7
SAKSNR. 2009/11169	LØPENR. 107556/2010	
KASS.ÅR	KOPJ	
SAKSBEH. STLE	30 SEPT. 2010	ARKIV DATOSIGN ☐
ARKIVDEL	KAR-GBN-A	
KLASSERING	213/425 LY2	



Snitt A-A

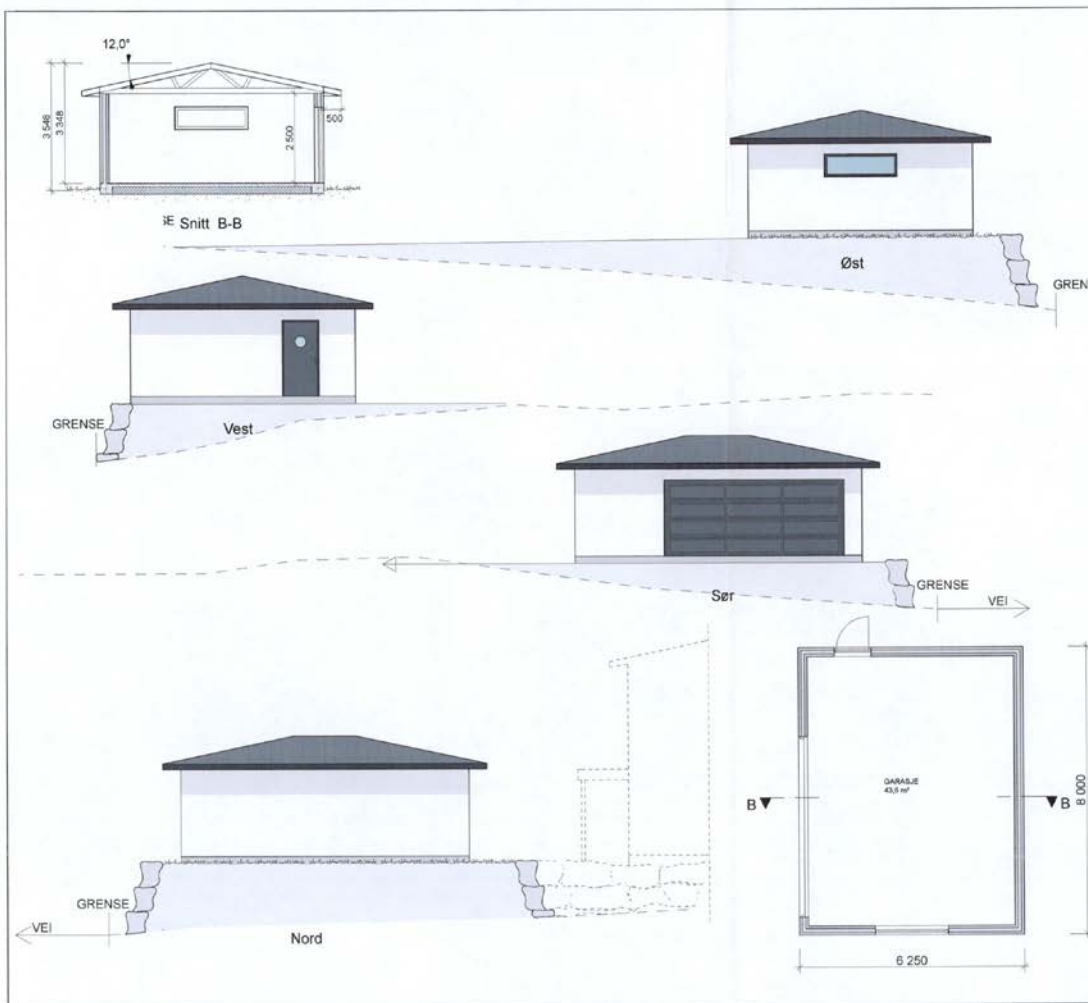
MERKNADER:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG. AVDELING
SAPSRUT 11.11.09

REV:	01	Revisert betingelser	SAM	25.08.2009
REV:	001	Endringer i tegning	BYGN	02.07.2009
TEGNET AV:	SAM	KONTROLLERT AV:	BYGN	02.07.2009
DATO:	02.07.2009	DATO:	02.07.2009	DATO:
AREAL:	264,8 m ²	BYGN:	169,8 m ²	
GL NR:	213	BR NR:	425	
PROJEKT:	Enebolig Ambjørnød	PROJEKT NR:		
TEGNING NR:	Snitt A-A	TEGNING NR:	A30-01	
STATUS:	Byggemelding	MALETTOR:	1:50	
TILTAHVER:				
Trond Johansen				
BYGGESKEMA:				
BORG ENTREPRENDR AS, PB 468, 1705 Sarpsborg, TLF: 40 00 70 16				
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsrett				REV:
OG SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE				
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING				







MERKNADER:

FREMTIDIG TERRENG
FREMTIDIG TERRENG
EKSIST. TERRENG

04. SEP. 2009

Plan- og miljøseksjonen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR. 1957/09
BEHÅNDELINGS- DATO 11.11.09

REV.	01	Redusert betongt vegg	SAM	25.08.2008
REV.	001	ENDRINGEN GJELDER:	SIGN.	DATO:

TEGNET AV SAM	KONTROLLERT AV:	ODOKUMENT AV:
DATO 02.07.2009	DATO:	DATO:

AREAL:	BRA	BYA
	43,6 m²	50 m²

D. NR. 213	B. NR. 425
------------	------------

PROSJEKT: Enebolig Ambjørnød	PROSJEKTNR.:
TEGNENDE VIDER: Garasje	TEGNENDE NR.:
STATUS: Byggemelding	MÅLSTOKK: 1:100

TEKNAUTORISERT: Trond Johansen

BYGGEFIRMA: NORGESHUS - det du vil ha
--

BORG ENTREPRENØR AS, PB 469, 1705 Sarpeborg. TLF: 40 00 70 16

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BRUKES UTEN LÅP TILLATELSE TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING	REV.:
---	-------



Hovedplan



Plan 2

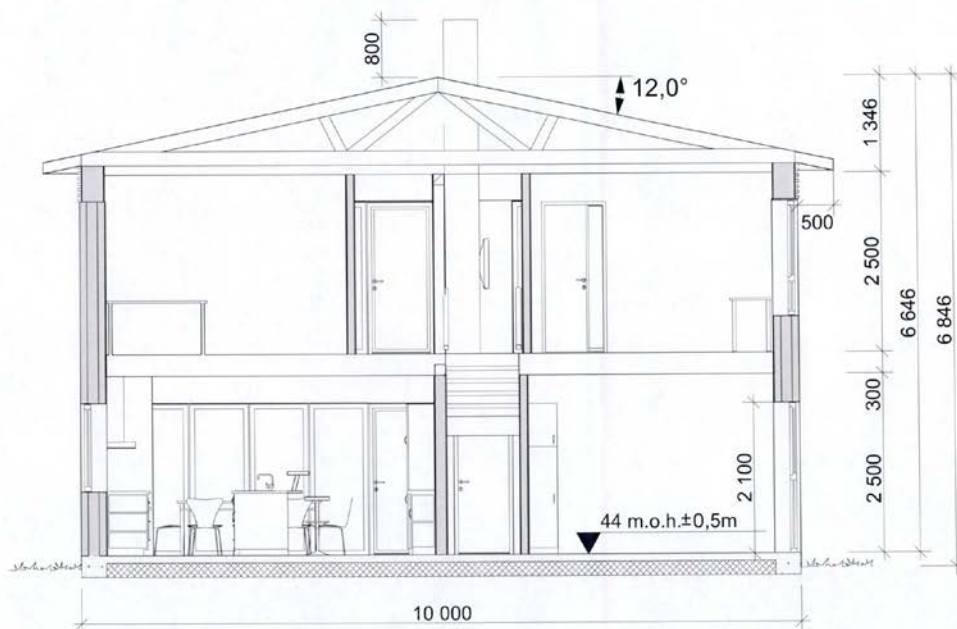
MERKNADER:

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SKAL	DATO
TEGNET AV	SAM	KONTROLLERT AV	DOCKENT AV	
DATO	02.07.2009	DATO	DATO	
AREAL	BRU	BRU		
	264.8 m²	175.7 m²		

G.NR.	213	BR.NR.	KIS
PROSJEKT	Enebolig Ambjørnred	PROSJEKTNR.	
TEGNINGEN VISER	Planer	TEGNING NR.	A20-01
STATUS	Byggemelding	MÅLSTOKK	1:100

TILSARSHÅVER	Trond Johansen
BYGGEFIRMA	NORGESHUS - det du vil ha

BORG ENTREPRENØR AS, PB 469, 1705 Sarpsborg, TLF. 40 00 70 16	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT. DU SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	



Snitt A-A

MERKNADER:

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER:	SIGN.	DATE:
TEGNET AV:	SAM	KONTROLLERT AV:	GGKJENT AV:	
DATE:	02.07.2009	DATE:	DATE:	
AREAL:	BRA	BTA:		
	264,8 m ²	175,7 m ²		

Q.NR.	213	BR.NR.	425
PROSJEKT:	Enebolig Ambjørnød	PROSJEKTNR.	
TEGNINGEN VISER:	Snitt A-A	TEGNING NR.	A30-01
STATUS:	Byggemelding	MALESTOKK:	1:50

TILTAKEHVER:	Trond Johansen
BYGGERFIRMA:	NORGESHUS - det du vil ha

BORG ENTREPRENØR AS, PB 466, 1705 Sarpsborg, TLF. 40 00 70 16	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	-





MERKNADER:

FREMTIDIG TERRENG
 FREMTIDIG TERRENG
 EKSIST. TERRENG

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER:	SIGN.	DATO:
TEGNET AV:	SAM	KONTROLLERT AV:	GOOKEJENT AV:	
DATO:	02.07.2009	DATO:	DATO:	
AREAL:	SRA	BVA		
	43.6 m²	50 m²		

GNR:	213	BR NR:	425
PROSJEKT:	Enebolig Ambjørnred	PROSJEKTNR:	
TEGNINGEN VISER:	Garasje	TEGNING NR:	A40-03
STATUS:	Byggemelding	MALESTOKK:	1:100

TILKJØPER:	Trond Johansen
BYGGEFIRMA:	NORGESHUS - det du vil ha

BORG ENTREPRENØR AS, PB 469, 1705 Sarpsborg, TLF: 40 00 70 16	REV:
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILATTELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	4

Mødt av Plan- og miljøseksjonen

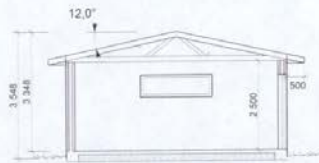
31 JULI 2009



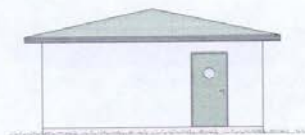
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

31 JULI 2009

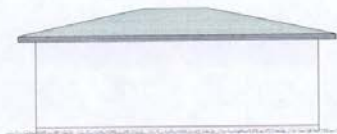




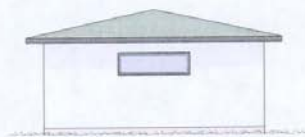
Snitt B-B



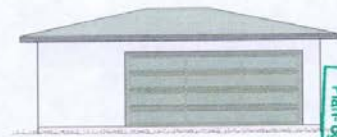
Vest



Nord



Øst



Sør

MOTTATT
 13. JUL. 2009
 Plan- og miljøseksjonen

MERKNADER:

REV.	ANT.	ENDRINGS GJELDER	SKD	DKO
TEGNET AV	SAM		KONTROLLENT AV	DOKKJENT AV
DKO	02.07.2009		DKO	DKO
AREAL	BR	BYA		
	43,6 m²	50 m²		

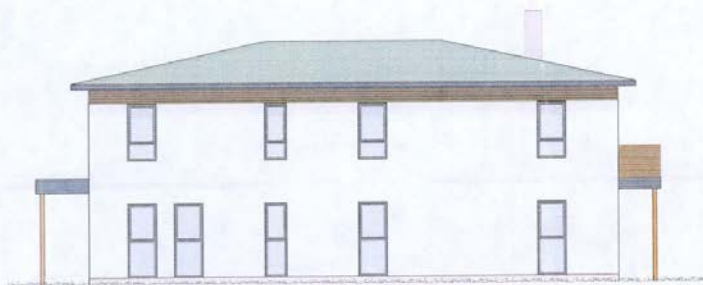
G NR	213	BR NR	425
PROSJEKT	Enebolig Ambjørnørød		PROSJEKTNR
TEGNINGEN VILK	Garasje		TEGNING NR
STATUS	Byggemelding		MALESTOKK
			1:100

TILTALESKJEM	Trond Johansen		
BYGGESKJEM			

BORG ENTREPRENØR AS, PB 469, 1705 Gjøvik, TLF: 40 00 70 16			
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BRUKES UTEENOM TILTALLESE			REV.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING			



Vest



Nord

Plan- og miljøseksjonen
 MOTTATT
 13. JUL. 2009

MERKNADER:

REF.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SGVL	DKFD
TEGNET AV	KONTROLLERT AV		DOKUMENT NR.	
SAM				
DKFD	02.07.2009	DKFD	DKFD	
AREAL	GRA	BYA		
	264,8 m ²	175,7 m ²		
GNR.	213	BR. NR.	405	
PROSJEKT	Enebolig Ambjørnørd		PROSJEKTNR.	
TEGNEREN VIDER	Fasader		TEGNER NR.	
STATUS	Byggemelding		MALETT NR.	
			1:100	
TILTAUSHVER				
Trond Johansen				
BYGGEFIRMA				
BORG ENTREPRENDR AS, PB 468, 1705 Sørbyberg, TLF. 40 00 70 16				
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT				REV.
OG IKAL ANSE BRUKTES UTEN HENS PÅLÅTSEL				
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING				



Øst

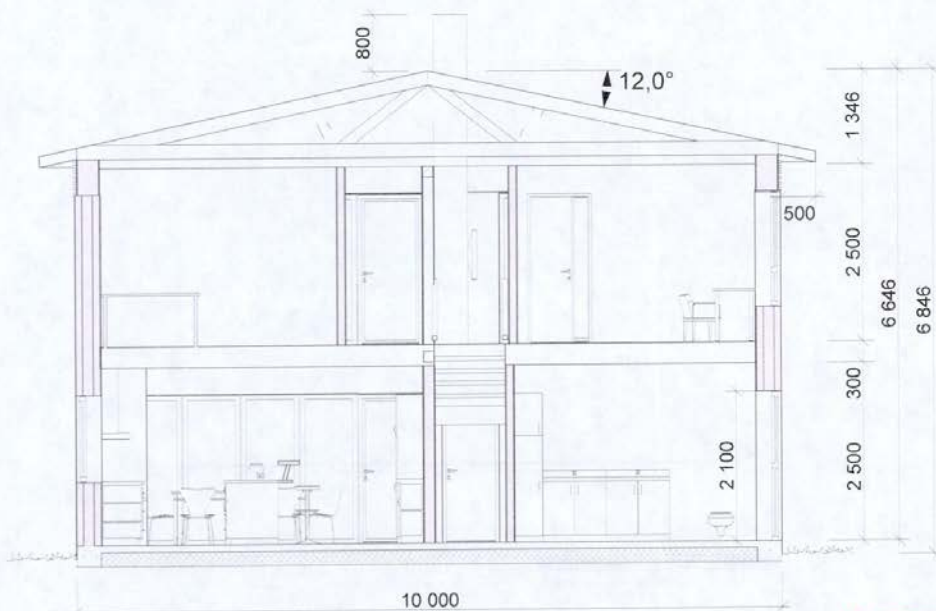


Sør

MOTTATT
 13. JUL. 2009
 Plan- og miljøseksjonen

MERKNADER

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SKD	DKTO
TEGNET AV	KONTROLLERT AV	Godkjent av		
SAM				
DKTO	DKTO	DKTO		
02.07.2009				
AREAL	BRA	BVA		
	204,8 m ²	175,7 m ²		
G NR.	213	BR NR.	425	
PROSJEKT	Enebolig Ambjørnød		PROSJEKTNR.	
TEGNINGEN VISER	Fasader		TEGNING NR.	
			A40-01	
STATUS	Byggemelding		MALESTOKK	
			1:100	
TEKNAHVER				
Trond Johansen				
BYGGESKEMA				
BORG ENTREPRENDR AS, PB 468, 1705 Bæpåsveg. TLF: 40 00 70 16				
TEIKNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅVRETT				REV.
OG SKAL, HOS BENYTTET UTEN VÅR TILLATELSE				
TEIKNINGEN GJELDER KUN SOM ANBEFALTEIKNING				

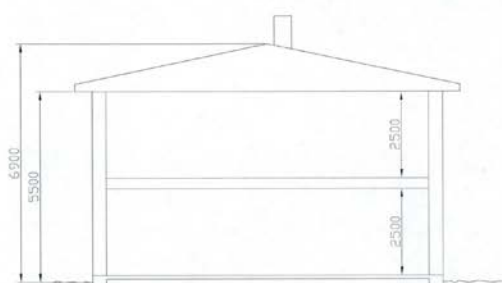


Snitt A-A

MOTTATT
 13. JUL. 2009
 Plan- og miljøseksjonen

MERKNADER

REV.	AUT.	ENDRINGEN GJELDER	SDN	DKTO
TEGNET AV	KONTROLLERT AV		GODKJENT AV	
SAM				
DKTO	02.07.2009	DKTO	DKTO	
AREAL	BRK	BYA		
	264,8 m ²	175,7 m ²		
G. NR.	213	BR. NR.	425	
PROSJEKT	Enebolig Ambjørnød		PROSJEKTNR.	
TEGNINGS VISER	Snitt A-A		TEGNINGS NR.	
			A30-01	
STATUS	Byggemelding		MALESTOKK	
			1:50	
TILTAKSLEDER				
Trond Johansen				
BYGGEFIRMA				
BORG ENTREPRENØR AS, PB 489, 1705 Sævi, TLF: 40 00 70 16				
TEGNINGEN ER BESKUTT ETTER LOV OM OPPHÅVSHETT				REV.
OG SKAL IKKE BRUKES UTEN HÅP TILLATSEL				1
TEGNINGEN GJELDER KVE SOM ARBEIDSTEKNING				



ALTERNATIV 1
HUS MED PLATE PÅ MARK
(Som i søknad)



ALTERNATIV 2
HUS MED UNDERETASJE
(Samme hus som i søknad, men med underetasje i tillegg)
(Må da sprengje ut tomten mer.)

SCALE 1:100 (A3)



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 25.03.2024

Til informasjon!

Eiendom: 213/425 Einebærveien 4

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

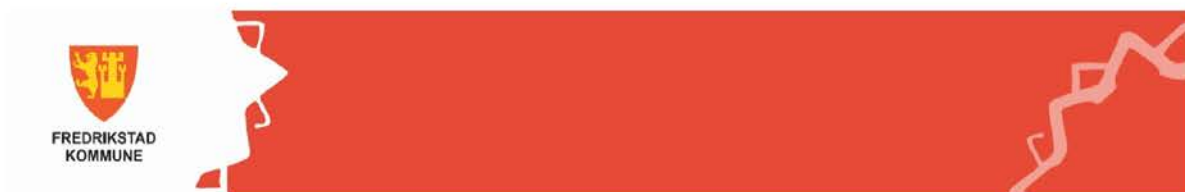
Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

FBV- avd. Boligtilsyn

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. mars 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 213 Bruksnr.: 425 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Einerbærveien 4, 1615 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



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

Eiendomsrapport for 213 / 425 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 213	Bnr: 425	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Einerbærveien 4 ▼		
Areal:	886.1	m ² *	
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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 555 Ambjørnrød/Gluppe, Ambjørnrød felt 114A og B	Formål: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Godkjent/vedtatt: mars 30, 2006
Reguleringsbestemmelser: Regbest555_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan

Adresse: Einerbærveien 4, 1615 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 213/425/0/0

Planident: 913

Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

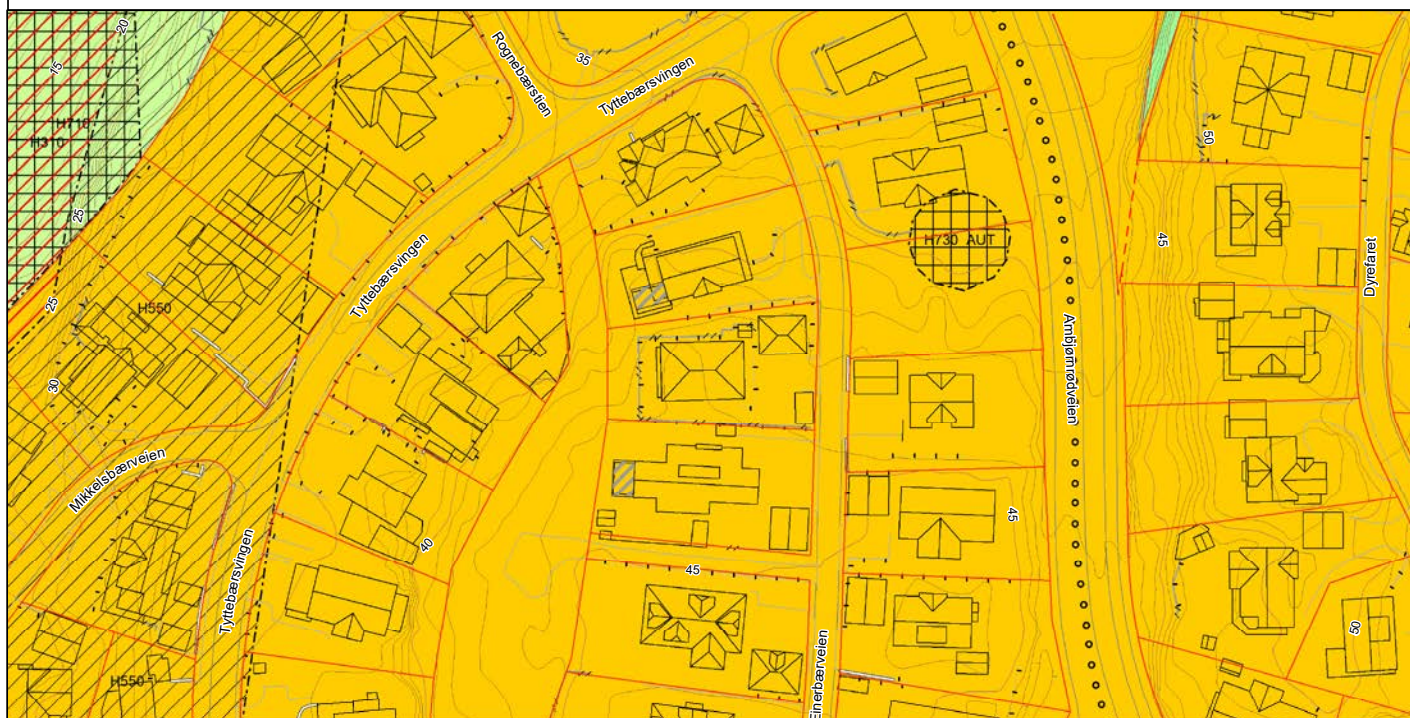
Leveransedato: 2024-03-21



Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.

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



Reguleringsplan

Adresse: Einerbærveien 4, 1615 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 213/425/0/0

Planident: 555

Ikrafttredelsesdato: 30.3.2006

Plannavn: Ambjørnrød/Gluppe, Ambjørnrød felt 114A og B

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

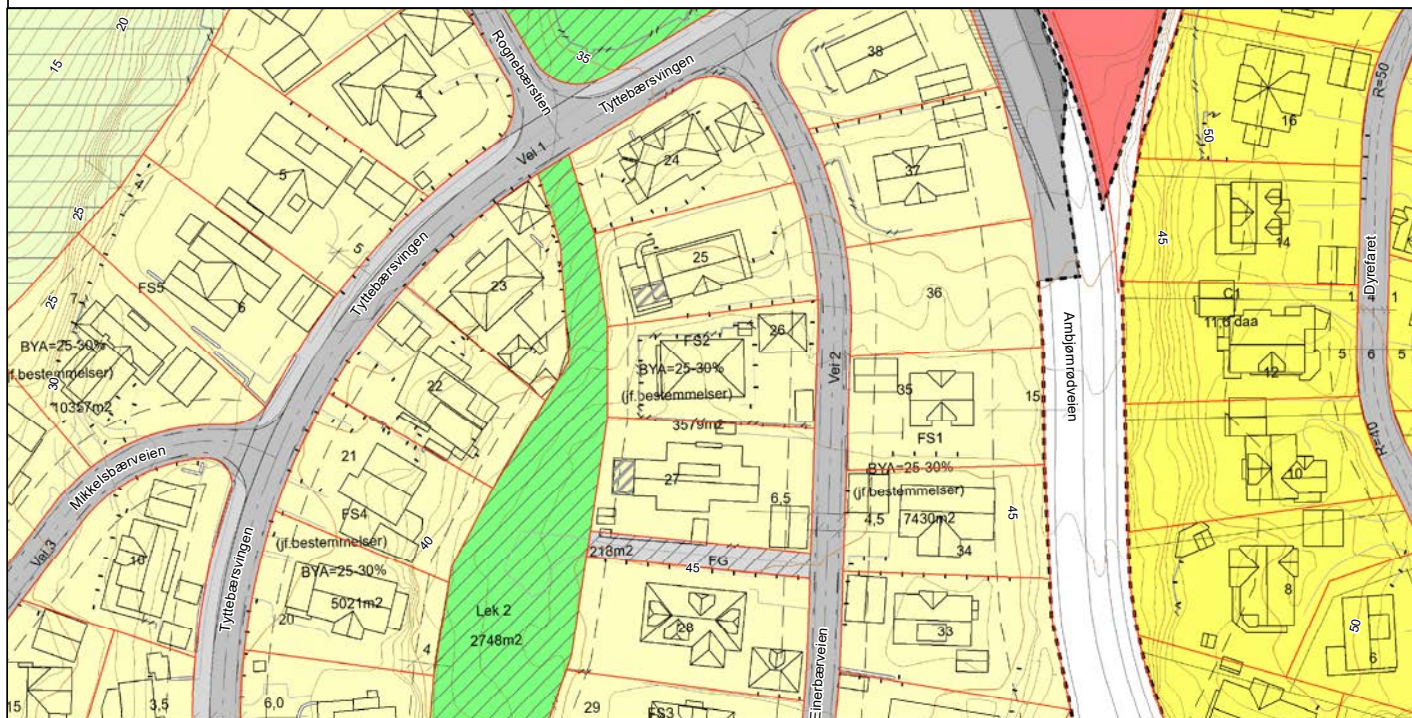
Målestokk: 1:1000

Leveransdato: 2024-03-21

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.

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





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nærliggende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H15	Hensynssone ras- og sliedfare
	H20	Hensynssone formfare
	H25	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H30	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H10	Krav vedrørende infrastruktur
--	-----	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H15	Hensynssone landbruk
	H20	Hensynssone friluftsliv
	H25	Hensynssone landskap
	H30	Hensynssone naturmiljø
	H35	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H15	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H20	Båndlegging etter lov om naturvern
	H25	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H10	Krav om felles planlegging
--	-----	----------------------------

SAMFERDSEL

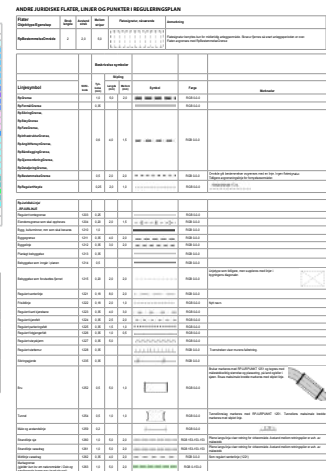
	Nærliggende Tunnel	På bakken	Bro	Framtidig Tunnel	På bakken	Bro
Fjernveg						
Hovetveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåthavn						
Kollektivnutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

[illegible]HENSYNSSONER Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

Rechnungscode des Auftraggebers					Best. gemäß: 2006/10 für die Arbeitsverträge, abging
Arbeitsplan/Projekt zusammenfassen	020			020-001	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-002	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-003	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-004	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-005	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-006	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-007	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-008	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-009	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-010	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-011	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-012	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-013	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-014	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-015	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-016	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-017	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-018	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-019	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-020	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-021	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-022	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-023	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-024	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-025	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-026	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-027	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-028	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-029	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-030	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-031	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-032	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-033	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-034	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-035	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-036	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-037	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-038	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-039	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-040	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-041	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-042	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-043	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-044	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-045	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-046	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-047	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-048	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-049	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-050	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-051	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-052	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-053	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-054	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-055	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-056	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-057	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-058	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-059	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-060	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-061	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-062	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-063	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-064	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-065	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-066	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-067	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-068	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-069	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-070	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-071	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-072	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-073	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-074	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-075	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-076	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-077	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-078	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-079	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-080	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-081	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-082	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-083	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-084	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-085	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-086	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-087	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-088	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-089	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-090	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-091	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-092	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-093	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-094	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-095	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-096	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-097	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-098	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-099	
Arbeitsplan/Projekt erläutern	020			020-100	



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

**REGULERINGSPLAN FOR
AMBJØRNRØD FELT 114 A
REGULERINGSBESTEMMELSER**

COWI AS

Dato: 1.2.2007
O.nr. 11 53 99

1. side av 6 sider

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Ambjørnrød felt 114 A, Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert: 10.02.2006

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 1.2.2007

Dato for kommunestyrets godkjenning: 30.03.2006

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

Området reguleres til:

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

§ 1 Fellesbestemmelser

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

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

§ 2 Byggeområde, frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

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

§ 3 Byggeområde, konsentrert småhusbebyggelse KS 1 – KS 5

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

§ 4 Fareområder, høyspenningsanlegg og fareområder, nettstasjon

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

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

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

§ 5 Spesialområde, Frisikt sone ved veg

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

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

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

§7 Automatisk fredete kulturminner som berøres.

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

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

§8 Spesialområde Friluftsområde

Det skal ikke hugges trær på friluftsområdene.

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

Området skal benyttes til avfallshåndtering.

§ 10 Fellesområde, lekeplasser og stier / grøntkorridorer

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

For de enkelte lekearealene skal følgende forhold gjelde:

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

§ 9 Fellesområde, felles parkering

Felles parkeringsplasser skal tilhøre området markert som KS 5.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-213/425, Einerbærveien 4, 1615 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	11.03.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	2.5 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	142.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	11.03.2024	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	11.03.2024	Ikke funnet	0.91 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	11.03.2024	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	11.03.2024	Ikke funnet	0.42 km
Kvikkleire	11.03.2024	Ikke funnet	0.42 km
Skredfaresoner	11.03.2024	Ikke funnet	101.3 km
Stormflo	12.03.2024	Ikke funnet	1.7 km
Støysoner	11.03.2024	Ikke funnet	0.27 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

11.03.2024

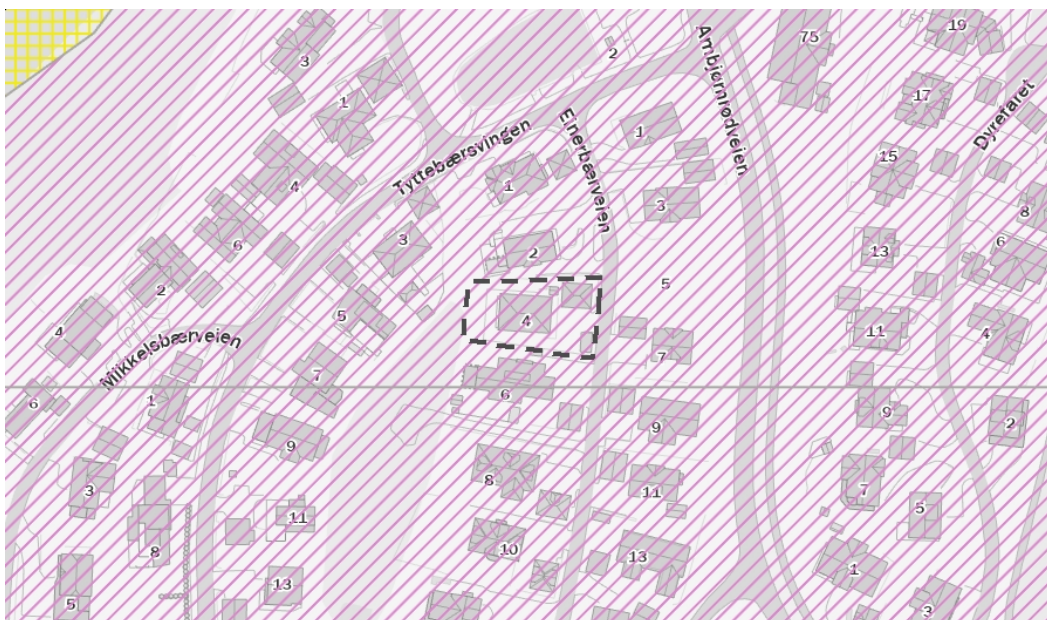
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Arealplaner under arbeid

Adresse: Einerbærveien 4, 1615 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 213/425/0/0

Planident:

Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

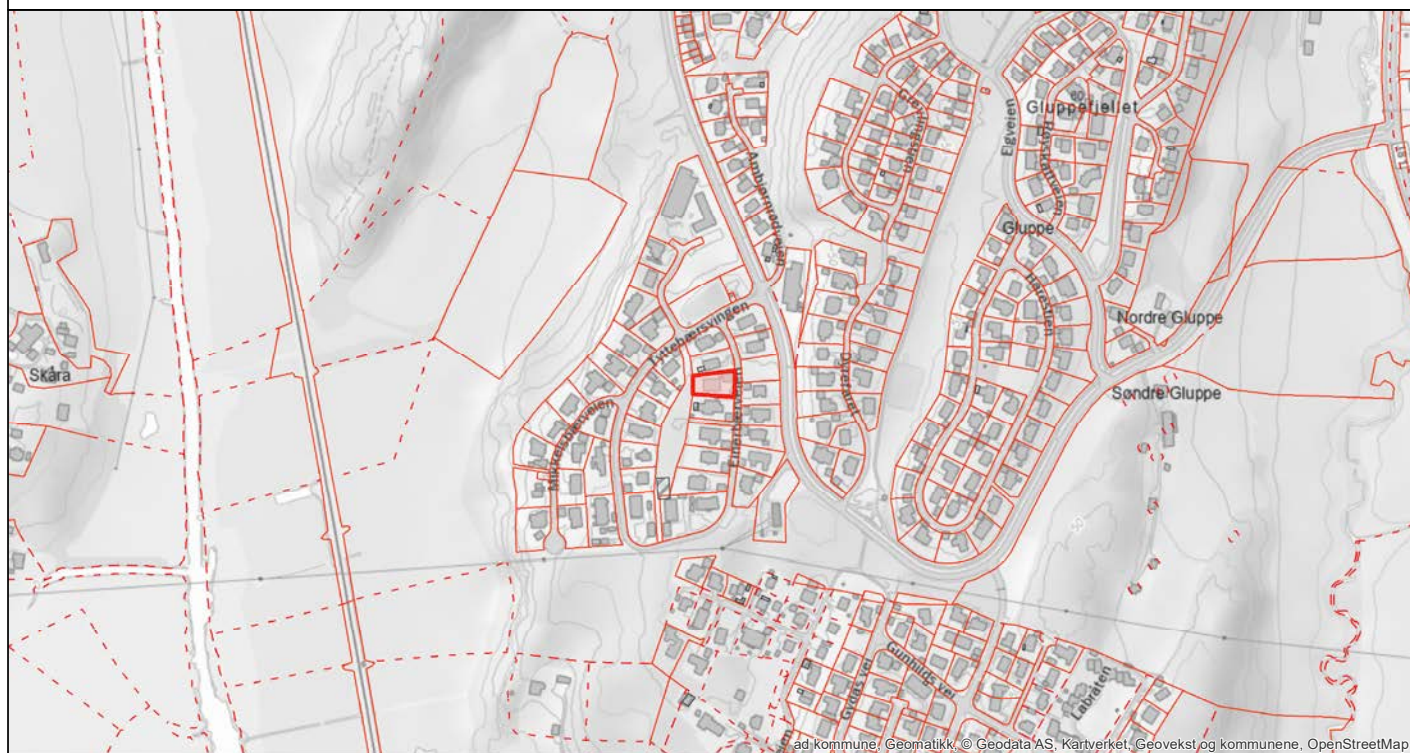
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Målestokk: 1:5000

Leveransedato: 2024-03-21



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



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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240049
Vår referanse: 3431136/23576342
Bestilling: C3 2024-03-22 (4) 160

Dato
22.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
124399	200	20.2.2009	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	213	425	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SKJØTE

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



Doknr: 124399 Tinglyst: 20.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Eiendommen(e)							
Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	Einerbærveien 4	213	425			

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

2. Kjøpesum:				Utlyst til salg på det frie marked	
Kr. 616.726,-				Ja X Nei	
Omsetningstype:					
1 Fritt salg	2 Gave (hele eller delvis)	3 Ekspropriasjon	4 Tvangsauksjon	6 Skifteoppgjør	B Annet
X					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.					

3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag
Kr.

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

5. Overdras til		
Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
		1/2
		1/2

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

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

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

Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Fredrikstad 18/2 - 2009	
Utsteders underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Bjørn Hansen Bygg- og eiendomssjef
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/Vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

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

Andre avtaler (tinglyses ikke)

Tinglysning / Påtegninger

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240049
Vår referanse: 3431137/23576347
Bestilling: C3 2024-03-22 (4) 159

Dato
22.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
332973	200	24.4.2008	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 Fredrikstad Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD 973871714		MÅLEBREV ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering	
		J.nr. 118/08 Målebrev nr. 4056/08 Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

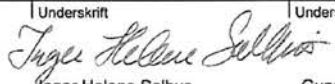
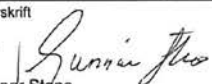
Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	213	425	
	Bruksnavn/adresse EINERBÆRVEIEN 4		
Areal	886.0 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

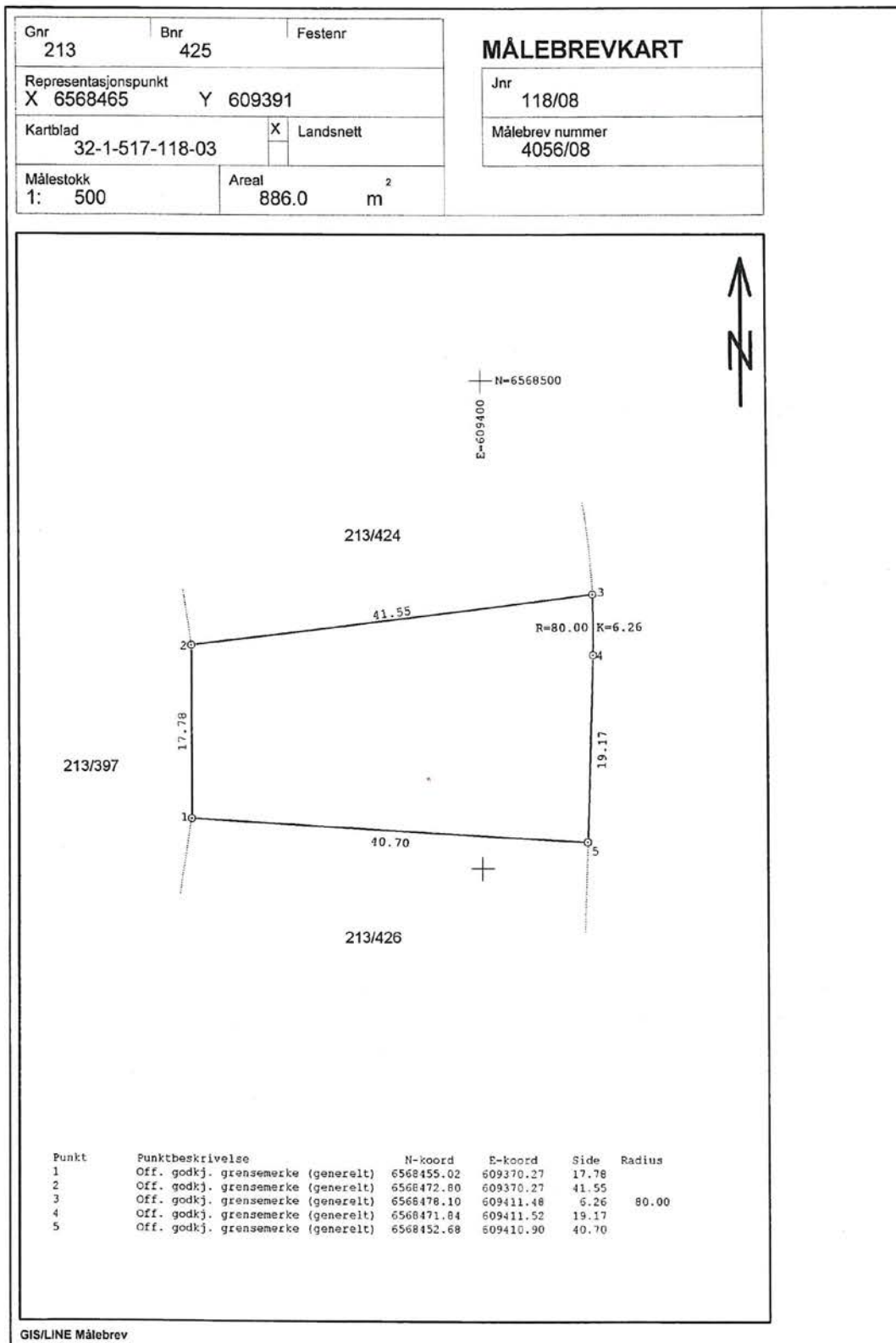
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	25.3.2008
Rekvirent	Fredrikstad kommune v/TD Bygg og eiendom
Bestyrer	Gunnar Stene
Forretning	Kart- og delingsforretning over en boligtomt fradelt gnr.213 bnr.3.

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	25.03.2008	 Inger Helene Salhus	 Gunnar Stene

GAB Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel  Doknr: 332973 Tinglyst: 24.04.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
------------------------------------	---

GIS/LINE Målebrev





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Einerbærveien 4
1615 FREDRIKSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen**Oppdragsnummer:** 1111240049**Telefon:** 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

19.08.2025

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