NORDVIK

Troppsveien 7

3 soverom | 134 kvm | Enebolig



Velkommen til

Troppsveien 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
35	Om boligen
47	Nabolagsprofil
49	Vedlegg
84	Egenerklæringsskjema
91	Andre vedlegg
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og lettstelt familiebolig på Begbyåsen med 3 soverom. Flott utsikt, naturnært og solrikt. Anneks og garasje.

Prisantydning	**6 800 000,-**
Omkostninger	**171 090,-**
Totalpris	**6 971 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 400,-**
BRA-i	**134 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

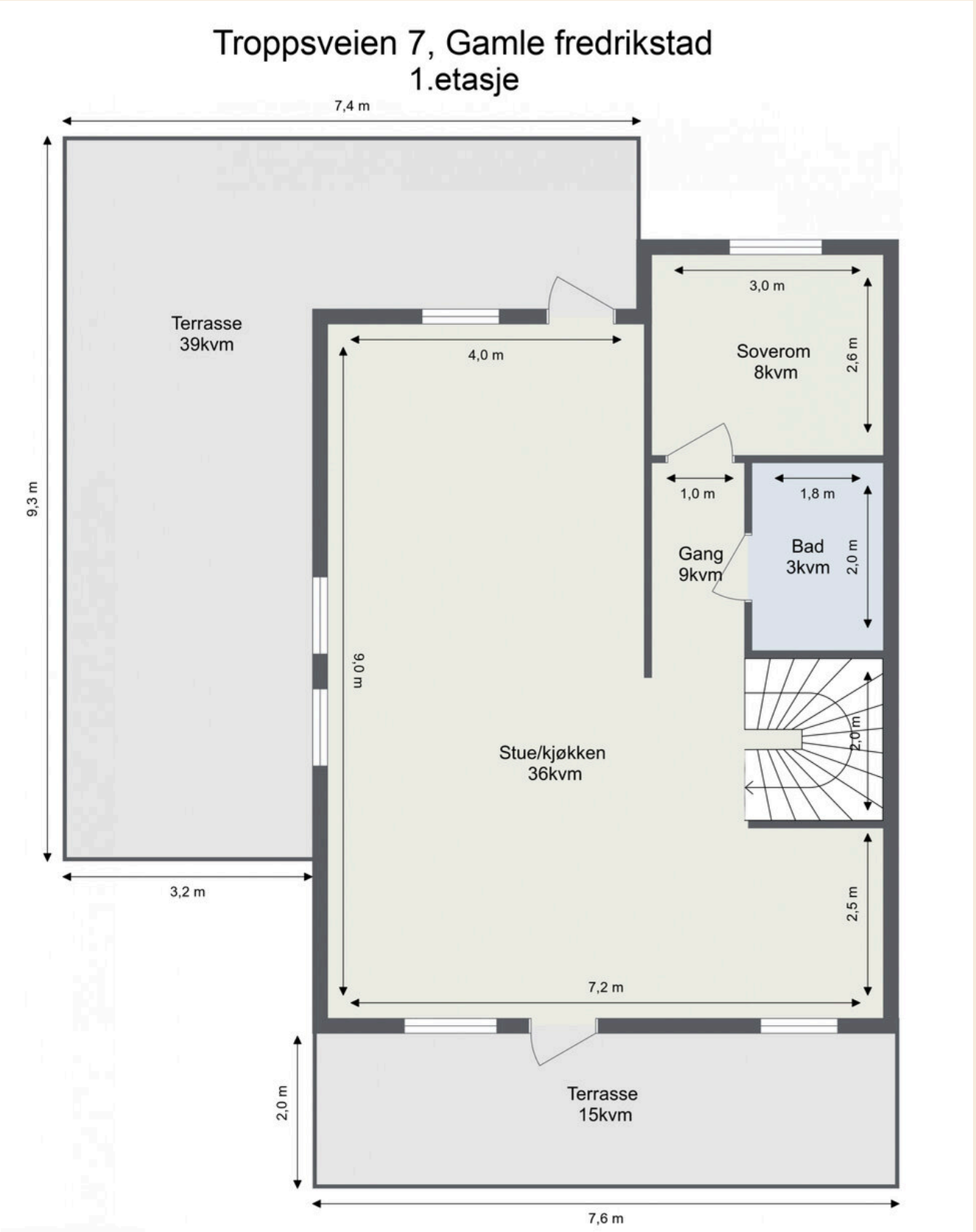
Kort fortalt

Troppsveien 7 ligger familievennlig, naturskjønt på Begbyåsen, ca. 3 km øst for Fredrikstad sentrum. Gamlebyen, barnehager, skoler og dagligvarebutikker finnes i behagelig gangavstand.
Høyden gir strålende utsikt utover byen, og bak venter skogen med flotte turmuligheter.
Her får du en god balanse mellom sosialt naboskap og privatliv, med lekeplasser, fellestun og samtidig skjermede hager.
Eneboligen fra 2018 ligger i enden av en kjede og har ekstra hage. Fra den 39 kvm store balkong nyter du et strålende panorama. Rommene har en sval og stilren utforming- velutstyrt med to bad og tre soverom- altså god plass til en familie.
Store vinduer slipper inn utsikten, og ovenpå venter en fantastisk takhøyde.
Boligen har blitt oppgradert de senere årene, blant annet med et svært fint anneks.



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 94 kvm

Troppsveien 7, Gamle fredrikstad
Underetasje



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme


7

























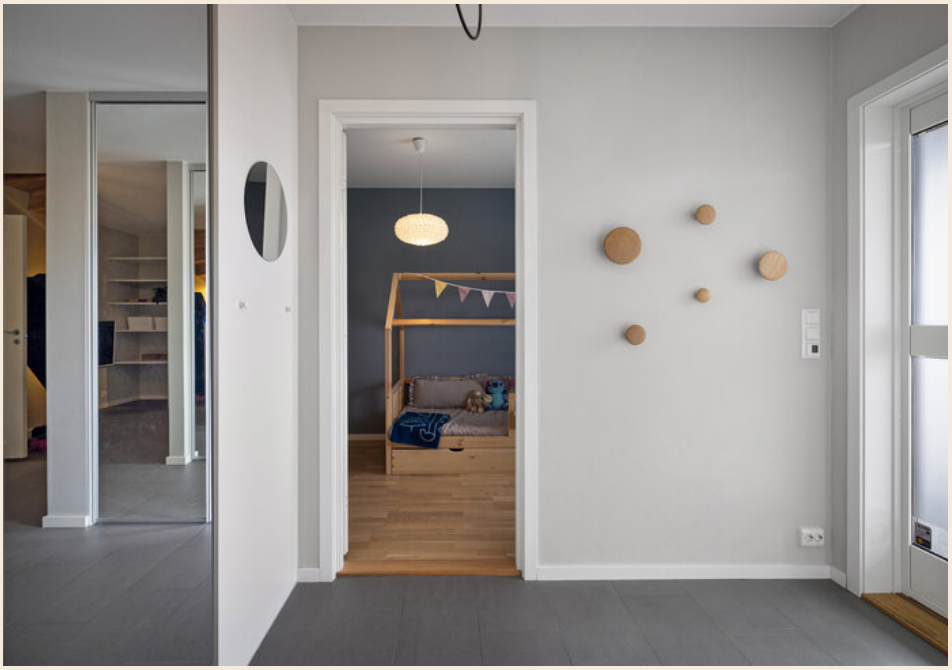




































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0124/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Troppsveien 7, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603, bnr 312, snr 19 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Maria Auensen

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 971 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 990 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 134 kvm
BRA-e: 43 kvm
Totalt BRA: 177 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:

Kjedet enebolig
Underetasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, Soverom lite, Soverom stort, Walk-in, Trapp/hall, Bad underetasje, Vaskerom og bod
BRA-e: 28 kvm. Garasje, Bod
Total BRA: 94 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Gang, Stue, Kjøkken, Bad 1.etasje, Soverom
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 52 kvm. Terrasse

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Bod
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde:
Underetasje: 2,49 m
1. etg.: 2,49 - 3,80 m

Solforhold
Selger opplyser at solen følger rundt huset fra soloppgang til solnedgang.
Starter ved soloppgang i hagen bak hvor man kan nyte frokost i hagen eller på plattingen og solen går ned så man kan sitte både ute eller inne å nyte den vakre solnedgangen fra stuen, soverom i 2. etasje eller foran huset nede eller oppe på verandaen.
Så sol på tomten fra den stor opp til den går ned.

Innhold
Underetasje:
Gang
Soverom lite
Soverom stort
Walk-in
Trapp/hall
Bad underetasje
Vaskerom og bod

1. etg:
Gang
Stue
Kjøkken
Bad 1.etasje
Soverom

INNVENDIGE OVERFLATER
Innvendige vegger er slettmalt i alle rom. Himlingene er også slettmalt tak. Gulvene består av fliser i gangene og parkett i øvrige rom. Det er generelt en enhetlig og vedlikeholdt overflate i boligen.
Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

BOD
Bod inne i boligen. Det er også en sportsbod i enden av garasjen, samt frittstående anneks.

Standard
Dette er en bolig med god standard, moderne både i utstyr og utforming.
De slette veggene er malt i fine valører som veksles smart mellom de ulike rommene og sonene.

Entréens mørkegrå gulvfliser ønsker velkommen med en følelse av robust kvalitet, mens speilflatene i de to innebygde garderobene øker romfølelsen.

I underetasjen møter du to deilige soverom og et hobbyrommet som er fint for hele familien.
Baderommet har også mørke gulvfliser og skinnende hvite vegger på vegger – stilrent og behagelig.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning, praktisk tilrettelagt for daglige familieaktiviteter.

Et dedikert vaskerom gjør hverdagen enklere, spesielt når det er så fint utformet som her, med både ekstra kjøleskap og fryseboks.

Trappen svinger seg oppover med vakre eiketrinn. Under er det plass til et skrivebord.
Ovenpå åpner stuen seg opp med en imponerende 3,8 meters takhøyde, takket være skråtakets åpne himling.

Du har åpen sikt helt fra verandaen, gjennom boligen og ut i bakhagen, og lys flommer inn fra tre kanter gjennom store vinduer som åpner opp mot utsikten.
Spesielt tiltalende er det trapesformede vinduet over verandadøren som følger takets skråning.

Under føttene kjennes den vakre eikeparketten behagelig.
Stuens elegante frittstående peisovn har et fascinerende langt piperør – ytterligere en påminnelse om den fantastiske takhøyden.
Veggene er svært godt isolert, vinduer og balkongdører er trelags, og det er installert varmepumpe, så her kan du forvente lave strømregninger.

Boligens tredje soverom ligger oppe og har to vinduer mot utsikten. Ved siden av finner du bad nummer to – i like fin utførelse som det nedenunder, og med både dusj, vask og toalett.

Kjøkkenet fra HTH er velutstyrt og elegant. Kokesonen befinner seg på en halvøy med et stort frittstående stålavtrekk over.
Åpenheten skaper kontakt med spisestuen, men samtidig er sonene fint avgrenset.

To store kjøkkenvinduer vender mot hagen og lar deg kommunisere med hageselskapet som sitter ute på den østvendte plattingen.
Denne delen av hagen har gode solforhold, og hekken rundt gjør den privat og lun.

Siden dette er en endebolig, er hagen større, med et areal som fortsetter rundt hushjørnet, og det ytterste partiet har egen platting og vestvendt utsikt som kan måle seg med den på den fremre balkongen.

De siste kveldstimene tilbringes definitivt på den vestvendte balkongen med utsikt over Fredrikstad og mot solnedgangen.

Annekset i hagen ble bygget i 2023, og det holder høy standard.
Her møter du en flate innredet i soner, med treningsrom, TV-stue og kontor – et svært verdifullt tilbygg for familielivet.

Parkering
Selger opplyser at det er utarbeidet ekstra parkeringsplass, med bredere innkjørsel. De har også omgjort carport til garasje. Elbillader med egen kurs.

Modernisering og påkostninger
2018:
- Innredet innebod med elfakurver og hyller. Utført av egeninnsats
- Innredet utebod med hyller. Utført av egeninnsats.
- Generell belysning i boligen. Utført av installatøren
- Robotgressklipper 2. plan (følger med). Utført av egeninnsats og Monsen maskin AS.
- Bygget lekehus til barn/ barnebarn eller redskapsbod 2.plan. Utført av egeninnsats

2020:
-Utvendig maling 2 strøk. Utført av Lande bygg AS.
- Asfaltert bredere parkeringsplass og bredere innkjørsel. Utført av Eivind Engeseth

2021:
- Søppelskur med heller og elvestein. Utført av András Schmidt (Schmidt bygning og transport) og egeninnsats.
- Stort garderobeskap på soverom i 1. etg. Utført av egeninnsats.

2022:
- Garasje med elektronisk garasjeport fra Hörmann og

skifervegg. Innredet med hyller og oppheng. Utført av Fjeldstad bygg AS og Spydeberg elektro.
- El-bil lader i garasjen. Utført av Spydeberg elektro
-Solskjerming utvendig. Utført av fasadeprodukter/HD solkjærming og Spydeberg elektro.

2023:
- Isolert og innlagt strøm til lekestue/anneks. Innredet med treningsrom, tv-stue og kontor. Utført av egeninnsats og Spydeberg elektro.
- Spilevegg på hovedsoverom og soverom 2. etasje. Utført av egeninnsats

2024:
- Varmepumpe med kjøling. Utført avAC senteret og ABC elektro team.
-Solskjerming inne. Utført av fasadeprodukter/HD solkjærming.

2025
- Platting med gjerde på 2. plan med trapp ned mot lekeplassen. Dette var levert som en grøft da vi kjøpte boligen. Egeninnsats.
- Innredet vaskerom med kombinert kjøl-/fryseskap, skapplass og vaskerom. Utført av egeninnsats og Spydeberg elektro.
- Stort garderobeskap (pax-garderobeløsning med innvendig belysning fra IKEA) på soverom i 2. etg. Utført av egeninnsats
- Plassbygget hyller på hobbyrom. Utført av egeninnsats
- Plassbygget skap fra IKEA i tv-stue 2. etg. Utført av egeninnsats
- Utekran med varmt og kaldt vann 2. Plan. Utført av Rørhjelpen AS.

2026:
- Gjort generelt hagearbeid med bl.a. elvestein, beplantning i rustbedd, fylt på mer jord og ettersådd plen osv. (Dette er gjort over tid, da ferdigplener i nye prosjekter bruker tid på å sette seg).Utført av egeninnsats 2018-2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort om carport til garasje med elektronisk garasjeport fra Hörmann utført av Fjellstad bygg. Skifervegg utført av murer Sigurd Unnestad. Strømmen er koblet til av Spydeberg elektro.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-bil lader med egen kurs. Utført av Spydeberg elektro. Strøm til anneks/lekestue. Utført av Spydeberg elektro. Strøm til solskjerming. Utført av Spydeberg elektro. Strøm til garasjeport utført av Spydeberg elektro. Strøm til varmepumpe utført av abc elektro team as. Strøm til gressklipper førsteplan arbeid utført av installatøren gruppen. Stikk til kjøleskap på vaskerom utført av Spydeberg elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 01.12.2019 av Installtøren gruppen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El bil lader med egen kurs til sikringsskapet utført av Spydeberg elektro 11.08.2022.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort om carport til garasje med elektronisk garasjeport fra Hörmann utført av
Fjellstad bygg. Skifervegg utført av murer Sigurd Unnestad. Strømmen er koblet til av Spydeberg elektro.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kanal rens på balansert ventilasjon utført den 22.01.2026 av blikkenslager ventilasjon service.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært murer og elektriker har utført arbeide på godkjent vinterisolert anneks/ lekestue. Platting, trapp og rekkverk der det kun var grøft levert av Block Watne er opparbeidet på egeninnsats av utdannet murer.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført over tid resultat foreligger klart fra 23.11.2023 av Radonova. Nivåene ligger under referanse nivå boligen har radonsperre.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har vært mus i etasjeskillet over taket på soverom i 1. etasje. Block Watne satte inn inspeksjonsluke i tak i walk- in klesskap hvor mus ble fanget i musefelle. Dette var ikke en løsning eier var tilfreds med. Kontaktet derfor forsikringsselskap som etter befaring skrev rapport levert november 2024 og utbygger monterte da musebørste rundt hele boligen. Ingen problemer etter dette.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Nederste skuff i fryseskap på kjøkken er sprekt og derfor teipet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, garasje og anneks/lekestue er godkjent av Fredrikstad kommune.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført med støpt såle mot grunn, med Thermomur på deler av yttervegg i underetasjen og drenering er utført med grunnmursplast. Etasjeskiller er konstruert med trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Vinduer i boligen er av type toppsving og fastkarm, med 2-lags glass.
Takkonstruksjonen er utført som pulttak. Undertaket er utført med taktro, og taktekking er utført med takpapp. Beslag og tilhørende deler er utført i plastbelagt stål. Terrasser er oppført i trekonstruksjon, dels over garasje og terreng.

ANNEKS
Byggemetode: Oppført med trebjelkelag på pilarer, anlagt på heller av betong. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, kledd med malt trepanel. Pultak tekket med takpapp.
Innhold: Fullisolert med innlagt strøm.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligens ventilasjon er av typen balansert ventilasjon. VVS anlegg av type rør-i-rør system, luft til luft varmepumpe er av merke Fujitsu.
Det elektriske anlegget er et skjult anlegg med totalt 17 sikringer, el-billader montert i garasje.

TOMT
Tomten er skrående hvor boligen er tilpasset terreng. Det er asfaltert parkeringsareal mot inngangsparti, gressarealer og diverse beplantninger.
Grunnforhold: Grunnforhold er ikke kjent eller opplyst om.

OVERORDNET VURDERING
Boligen er en moderne enebolig oppført i 2018 fordelt på 2 etasjer, med garasje og frittliggende anneks. Boligen fremstår med tidsriktige materialvalg, uteareales er påkostet og pent opparbeidet.
Det er utført flere moderniseringer og påkostninger etter opprinnelig byggeår, inkludert innredning av vaskerom, installasjon av varmepumpe og solskjerming, samt oppgradering av garderobeløsninger. Anneks fra 2023 som er fullisolert og innredet med treningsrom, tv-stue og kontor, noe som gir ekstra bruksareal.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. På badene er det registrert avvik ved oppkant med membran mot dør, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.
For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

LOVLIGHETER/ENDRINGER
Tegninger: Foreligger (Byggemeldte tegninger, datert 19.01.2017)
Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål. På opprinnelig tegninger for underetasje er det tegnet inn carport, denne er i senere tid omgjort til garasje. Dette anses som ikke søknadspliktig tiltak.
Det er også i senere tid oppført anneks på fremsiden av boligen som måles til 15kvm. Selger opplyser om at denne er godkjent via korrespondanse med kommunen.

FERDIGATTEST
Ferdigattest: Foreligger (4 stk. boliger i rekke, sammenbundet via carport, datert 17.09.2018)

DOKUMENTKONTROLL
Kilder:

Oppdragsgiver
Boligens FDV
Egenerklæring
Boligmappa.no
Propcloud.no

BRANN OG SIKKERHET
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om
avhending av fast eiendom.
Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

PIPE/ILDSTEDER
Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 18.09.2023, siste tilsyn 18.09.2023: Det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten.

ANNET
Utbedring etter inntrenging av mus.
Selger opplyser om at det tidligere har vært mus i etasjeskillet over taket på soverom i 1. etasje. Block Watne satte inn inspeksjonsluke i tak i walk- in klesskap hvor mus ble fanget i musefelle. Dette var ikke en løsning eier var tilfreds med. Kontaktet derfor forsikringsselskap som etter befaring skrev rapport levert november 2024 og utbygger monterte da musebørster rundt hele boligen.
Ingen problemer etter dette. Dette er også nevnt i selgers egenerklæring

Nøkkelfakta
Årstall/alder: 2018
Anleggstype: Skjult anlegg
Sikringsskap plassert: Gang i 1.etasje
Antall sikringer: 17
Dato for sist el-tilsyn: Dato ikke registrert

Kontrollpunkter
Er det påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd? Nei
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier
Det elektriske anlegget ble installert: 2018
Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
Hender det at sikringer løses ut? Nei
Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Hvordan kontrollen er utført
Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel:
Det elektriske anlegget fra 2018 fremstår med normal slitasje i henhold til alder, og ingen vesentlige avvik er registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av anlegget samt fremlagt dokumentasjon på befaringsdagen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
9.1.2 Bad underetasje – Gulv
For badets gulv i underetasjen er det registrert to avvik med tilstandsgrad TG2. Det er observert at oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn 15 mm, noe som kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann og øke risikoen for fuktskader. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende oppkanthøyde. Videre er det registrert hulrom under enkelte gulvfliser ved dørterskelen, noe som kan føre til sprekkdannelser eller at flisene løsner. Det anbefales å kontrollere omfanget av hulrommene og utbedre ved behov.

9.2.2 Vaskerom og bod – Gulv
Det er registrert avvik på gulvet i vaskerom og bod. Oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn anbefalt, og det mangler en høydeforskjell på minimum 25 mm. Dette reduserer våtrommets evne til å holde tilbake vann, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør for å sikre nødvendig vannsikring.

9.3.2 Bad 1.etasje – Gulv
For badet i 1. etasje er det registrert et avvik på gulvet med tilstandsgrad TG2. Oppkanten med membran mot dør er synlig under 15 mm, noe som ikke kan verifiseres uten å demontere deler av terskelen. Det anbefales å kontrollere at membranen er ført minimum 15 mm opp mot terskelen, og nødvendige tiltak bør vurderes ut fra eksisterende oppbygning og løsning.

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
2 Terrengforhold
Bygningsdelen er ikke undersøkt på grunn av skrående terrengforhold i bakkant som er felles for bebyggelsen, samt en terrasse som begrenser vurderingen. Risikoen ved at bygningsdelen ikke er undersøkt inkluderer potensielle problemer med drenering og fuktbelastning mot grunnmur. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kombiskap med kjøleskap og frys på kjøkken. Stekeovn og steketopp på kjøkken. Kombiskap med kjøleskap og frys på vaskerom.
Følger ikke med boligen: Tørketrommel og vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklamper på krok og over spisestue
-Gardinstenger/oppheng følger med, men ikke selve stoff gardinene.
- TV'er
- Kunst og interiør
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme
Panelovner
Peis/vedovn
Varmepumpe

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved takstbefaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 23828 kWh | Strømkostnad forrige år: 23157 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 07.12.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 400,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
-Felles utvendig forsikring
-Basis Tv-bredbånd
-Gressklipping/ snømåking av fellesareal
-Sosiale arrangementer i sameiet som julegrantenning, sommerfester, osv.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 20 457,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
-Renovasjon 140 L
-Vann
-Avløp
-Branntilsyn 1 løp

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere som alarm, etc.

Eiendomsskatt
Kr 8 255,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 251 273,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 005 090,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV/ internett. Selger har per i dag Telia.
Dette er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Tyribakken Boligsameie, orgnr. 921576277

Om sameiet
Sameiet består av eiendommen med gnr.: 603, bnr.: 312. Eiendommen er oppdelt i 39 eierseksjoner slik det fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring. Sameiets organisasjonsnummer er 921 576 277. Tomten og alle deler av området som etter oppdelingen ikke omfattes av bruksenheter er fellesarealer.

Forretningsfører
Wican Regnskap Halden AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Tyribakken boligsameie hadde i 2025 et årsresultat på kr. 43 543 ,-
Sameiet har felles egenkapital på kr. 970 317 ,-. Selger opplyser at seksjonene mottar renter på egenkapital, samt at man i felleskap kan være med på å bestemme hva man skal bruke midlene på om behov. For noen år siden ble det brukt av oppsparte midler til oppgradering av lekeplass i form av lekestativ med klatring, sklie, osv.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler kan hentes ut på meglerkontoret ved forespørsel.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vedtektene sier at "den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og utføre normalt vedlikehold.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, samt uteområde fritt for forsøpling som kan tiltrekke seg dette. Evnt ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren."

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6856114

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 438 kvm (Eiertomt)
Boligen har en attraktiv beliggenhet i et nyere boligfelt fra 2018, der uteområdene er tilrettelagt med tanke på et trygt og sosialt bomiljø. Fellestunet med en stor lekeplass danner et naturlig samlingspunkt, og området har et tydelig familievennlig preg.

Bebyggelsen består av kjedede eneboliger, hvor carportene binder boligene sammen. Arkitekturen er moderne og stilren, med brunbeiset trekledning og takflater som følger terrengets linjer.

Tomten utnytter høydeforskjellene godt, noe som gir boligen en lys og åpen underetasje mot adkomstsiden. Ved inngangspartiet møter du en skjermet uteplass med platting og et lite hageareal, godt avgrenset av frodige hekker som gir privatliv mot naboene.
Carporten er integrert i bygningskroppen, har elbillader installert og gir en praktisk, tørr adkomst til boligen. Under tak ved inngangen er det dessuten plass til en liten sittegruppe – et fint sted å nyte rolige stunder med utsikt mot livet på fellestunet.

På motsatt side av boligen ligger den romslige verandaen, vendt mot vest for å fange ettermiddags- og kveldssolen. Herfra er det vid utsikt over Gamlebyen, sentrum og landskapet i det fjerne.

Uteplassen har en lun del mellom husveggene som skaper en naturlig overgang mellom verandaen og hagen. Smarte, plassbygde løsninger med sittebenker og oppbevaring gjør arealet både praktisk og innbydende.

Hagen er grønn og romslig, med plen og hekk som skjermer godt mot omkringliggende eiendommer.
Det er god plass til både blomster, dyrking og beplantning dersom du ønsker å sette ditt eget preg på uteområdet.
En granittmur med trapp leder opp til en rolig blindvei uten gjennomkjøring.

Fra terrassen går det videre ned til en steinlagt uteplass, omkranset av dekorative bed med elvestein og

blomsterkasser i corténstål.

Solforholdene er svært gode og gjør hagen til et trivelig oppholdssted gjennom store deler av dagen.

Adkomst
Du svinger av fra Troppsveien og inn i gårdsplassen.
Denne er laget bredere for lettere tilkomst.
Det er trapp opp til 2.plan fra lekeplass og grussti fra Troppsveien.

Radonmåling
Det er gjort målinger under referansenivået. Boligen er også bygget med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
På Begbyåsen bor du med en fin kombinasjon av bynær beliggenhet, rolige omgivelser og kort vei til flotte naturområder.

Fra boligen er det kun rundt seks minutters kjøring til Fredrikstad sentrum, samtidig som nærområdet byr på et fredelig bomiljø med lite støy og gode rekreasjonsmuligheter.
Høydedraget gir en flott og vid utsikt.

Rett utenfor boligfeltet starter tur- og løypenettet som strekker seg gjennom skogsterreng og kulturlandskap. Lysløypene benyttes året rundt, enten du foretrekker en rolig spasertur, løpetur eller skitur når forholdene ligger til rette.
Området har også enkel adkomst til Byens Marker og golfbanen, mens friluftsområdene ved Pærnes og Gansrød ligger en kort tur unna.

Hverdagen blir praktisk med dagligvarebutikk og andre servicetilbud innen gangavstand. Ønsker du å besøke Gamlebyen eller sentrum, finnes det sammenhengende gang- og sykkelveier hele veien, i tillegg til gode kollektivforbindelser.

Beliggenheten passer godt for både barnefamilier og pendlere.
Kort avstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg gjør logistikken enkel i hverdagen, samtidig som arbeidsreiser til både Fredrikstad, Sarpsborg og Oslo lar seg gjennomføre på en smidig måte.

Dette er et område som kombinerer trygghet, tilgjengelighet og nærhet til både byliv og naturopplevelser.

Offentlig kommunikasjon
Direkte buss med linje 2 til Fredrikstad bussterminal med hyppige avganger.

Skoler og barnehager
Begby barne- og ungdomsskole (2,1 km)
Doremi Begby (400 m)
Begbyenga barnehage (1,4 km)
Bjørneklova barnehage (2,5 km)
Begby barne- og ungdomsskole.
Det er flere private skoletilbud i Fredrikstad kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.09.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANER
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/ hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg
1110 - Boligbebyggelse
5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring
Hensynssoner:

REGULERINGSPLANER
1135 Haugstenåsen B03
Vedtatt: 09.02.2017
Formål:
1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
1610 - Lekeplass
3020 - Naturområde - grønnstruktur
3031 - Turvei
Hensynssoner:
140 - Frisiktsone
220 - Gul sone T-1442

Dokumenter kan hentes ut på ved meglerkontoret ved forespørsel.

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

3107/603/312/19:
31.07.2026 - Dokumentnr: 870796 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.10.2018 - Dokumentnr: 1470382 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 133/5126

01.01.2020 - Dokumentnr: 647796 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:603 Bnr:312 Snr:19

17.04.2020 - Dokumentnr: 2343623 - Reseksjonering
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 133/5126
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

01.01.2024 - Dokumentnr: 2419 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:603 Bnr:312 Snr:19

Dokumenter kan hentes ut på meglerkontoret ved forespørsel.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

ANNEKS
Selger har hatt korrespondanse med kommunen om plassering av annekset og levert inn beskrivelser/ bilder av tiltaket. Bygget er noe større enn tegning og det ble bygget uten hemsen (som først tegnet inn). Selger opplyser videre at de har hatt korrespondanse med kommunen i ettertid om endelig bygg. Detaljer kan sees på "innsyn byggesak" på kommunens hjemmeside.

CARPORT TIL GARASJE
Korrespondanse med kommunen ang omgjøring av carport til garasje ligger vedlagt i den nedlastbare salgsoppgaven. Dokumentet kan får på meglerkontoret ved forespørsel.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3

måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 65 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 12 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(Tar betalt for maks 2 visninger) kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 129 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2026

Ansvarlig megler
Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Troppsveien 7

Nabolaget Begby - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Begby barne- og ungdomsskole (...	**16 min**
463 elever, 27 klasser	1.5 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol...	**6 min**
373 elever, 22 klasser	2.7 km
Sagabakken skole (1-7 kl.)	**5 min**
246 elever, 15 klasser	2.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	**7 min**
90 elever	3.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**8 min**

Offentlig transport

Sølvstien	**4 min**
Linje 5, 630	0.4 km
Fredrikstad stasjon	**7 min**
Linje RE20, RX20	3.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 39 min**

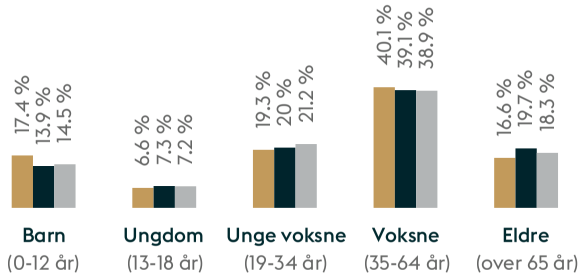
Barnehager

Begby Doremi barnehage (0-5 år...	**5 min**
65 barn	0.5 km
Begbyenga barnehage (1-5 år)	**16 min**
84 barn	1.5 km
Bjørneklova barnehage (0-5 år)	**19 min**
68 barn	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Begby	**9 min**
Meny Begby	**16 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Begby	2 752	1 112
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Moenfeltet ballplass	12 min
Atriumsveien balløkke	10 min
Actic Kongstenhallen	6 min
Expressgym Sellebakk	7 min

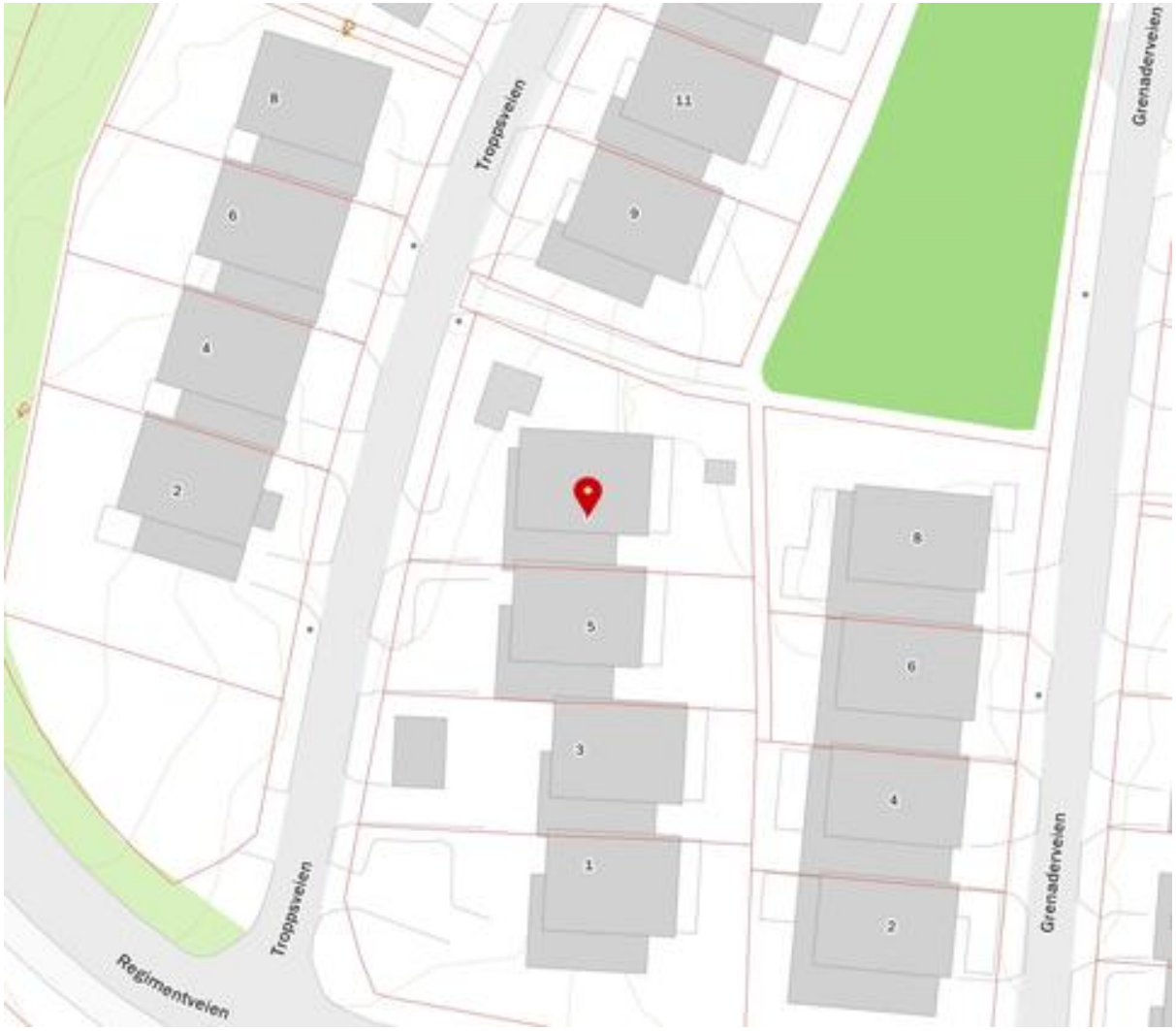
«Det er veldig sentralt, samtidig som det er stille og rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Troppsveien 7
1639 Gamle Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

Gnr. 603, **Bnr.** 312

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
162 m²	**3**	**3**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**23**	**3**	**0**	**1**

Marcus Winther

Befaringsdato : **10/08/2026** Rapportdato : **13/08/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Troppsveien 7, 1639 Gamle Fredrikstad
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 603, **Bnr.** 312
Hjemmelshaver	Maria Auensen
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2018
Tomtestørrelse	Eiet tomt 438 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Maria Auensen, Sigurd Løvehaug Unnestad
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Underetasje	66	28	-	-
1. etg	68	-	-	52
Sum	**134**	**28**	**-**	**52**
Sum BRA	**162**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Anneks	-	15	-	-
Sum	**-**	**15**	**-**	**-**
Sum BRA	**15**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Underetasje	2,49 m
1. etg	2,49 - 3,80 m

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

Underetasje:
Gang
Soverom lite
Soverom stort
Walk-in
Trapp/hall
Bad underetasje
Vaskerom og bod

1. etg:
Gang
Stue
Kjøkken
Bad 1.etasje
Soverom

BRA-e

Underetasje:
Garasje
Bod

Annet
Anneks

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er slettmalt i alle rom. Himlingene er også slettmalt tak. Gulvene består av fliser i gangene og parkett i øvrige rom. Det er generelt en enhetlig og vedlikeholdt overflate i boligen.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
162 m²	3	1	3

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med støpt såle mot grunn, med Thermomur på deler av yttervegg i underetasjen og drenering er utført med grunnmursplast. Etasjeskiller er konstruert med trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Vinduer i boligen er av type toppsving og fastkarm, med 2-lags glass.

Takkonstruksjonen er utført som pulttak. Undertaket er utført med taktro, og taktekking er utført med takpapp. Beslag og tilhørende deler er utført i plastbelagt stål. Terrasser er oppført i trekonstruksjon, dels over garasje og terreng.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Thermomur — Drenering: Grunnmursplast (fra 2018)

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon, Støpt gulv mot grunn

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk
Kledning:
Trekledning

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Pulttak
Undertak:
Taktro
Taktekking:
Takpapp

Vinduer:
Fastkarm, Toppsving – 2-lags glass

Loft:
Ingen loft

TILLEGGSBYGNINGER

Anneks

Byggemetode	Oppført med trebjelkelag på pilarer, anlagt på heller av betong. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, kledd med malt trepanel. Pultak tekket med takpapp.
Innhold	Fullisolert med innlagt strøm.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av typen balansert ventilasjon. VVS anlegg av type rør-i-rør system, luft til luft varmepumpe er av merke Fujitsu. Det elektriske anlegget er et skjult anlegg med totalt 17 sikringer, el-billader montert i garasje.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Luft-til-luft varmepumpe
Ja – Fujitsu

Varmtvannsbereder
OSO

OM TOMTEN

Tomten er skrående hvor boligen er tilpasset terreng. Det er asfaltert parkeringsareal mot inngangsparti, gressarealer og diverse beplantninger.

Grunnforhold

Grunnforhold er ikke kjent eller opplyst om.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en moderne enebolig oppført i 2018 fordelt på 2 etasjer, med garasje og frittliggende anneks. Boligen fremstår med tidsriktige materialvalg, utearealer er påkostet og pent opparbeidet.

Det er utført flere moderniseringer og påkostninger etter opprinnelig byggeår, inkludert innredning av vaskerom, installasjon av varmepumpe og solskjerming, samt oppgradering av garderobeløsninger. Anneks fra 2023 som er fullisolert og innredet med treningsrom, tv-stue og kontor, noe som gir ekstra bruksareal.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. På badene er det registrert avvik ved oppkant med membran mot dør, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger (Byggemeldte tegninger, datert 19.01.2017)
- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål. På opprinnelig tegninger for underetasje er det tegnet inn carport, denne er i senere tid omgjort til garasje. Dette anses som ikke søknadspliktig tiltak. Det er også i senere tid oppført anneks på fremsiden av boligen som måles til 15kvm. Selger opplyser om at denne er godkjent via korrespondanse med kommunen.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (4 stk. boliger i rekke, sammenbundet via carport, datert 17.09.2018)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Boligens FDV
- Egenerklæring
- Boligmappa.no
- Propcloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 18.09.2023, siste tilsyn 18.09.2023: Det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2025:

- Platting med gjerde på 2. plan med trapp ned mot lekeplassen. Dette var levert som en grøft da vi kjøpte boligen. Egeninnsats
- Innredet vaskerom med kombinert kjøl-/fryseskap, skapplass og vaskerom. Utført av egeninnsats og Spydeberg elektro
- Stort garderobeskap (pax-garderobeløsning med innvendig belysning fra IKEA) på soverom i 2. etg. Utført av egeninnsats
- Plassbygget hyller på hobbyrom. Utført av egeninnsats
- Plassbygget skap fra IKEA i tv-stue 2. etg. Utført av egeninnsats
- Utekran med varmt og kaldt vann 2. Plan. Utført av Rørhjelpen AS

2024:

- Varmepumpe med kjøling. Utført av AC senteret og ABC elektro team
- Solskjerming inne. Utført av fasadeprodukter/HD solkjærming
- Utbedring/tetning med musebørster bak trekledning rundt huset

2023:

- Isolert og innlagt strøm til lekestue/anneks. Innredet med treningsrom, tv-stue og kontor. Utført av egeninnsats og Spydeberg elektro
- Spilevegg på hovedsoverom og soverom 2. etasje. Utført av egeninnsats

2022:

- Garasje med elektronisk garasjeport fra Hörmann og skifervegg. Innredet med hyller og oppheng. Utført av Fjeldstad bygg AS og Spydeberg elektro
- El-bil lader i garasjen. Utført av Spydeberg elektro
- Solskjerming utvendig. Utført av fasadeprodukter/HD solkjærming og Spydeberg elektro

2021:

- Søppelskur med heller og elvestein. Utført av András Schmidt (Schmidt bygning og transport) og egeninnsats
- Stort garderobeskap på soverom i 1. etg. Utført av egeninnsats

2020:

- Utvendig maling 2 strøk. Utført av Lande bygg AS.
- Asfaltert bredere parkeringsplass og bredere innkjørsel. Utført av Eivind Engeseth

2018:

- Innredet innebod med elfakurver og hyller. Utført av egeninnsats
- Innredet utebod med hyller. Utført av egeninnsats.
- Generell belysning i boligen. Utført av installatøren
- Robotgressklipper 2. plan (følger med). Utført av egeninnsats og Monsen maskin AS
- Bygget lekehus til barn/ barnebarn eller redskapsbod 2.plan. Utført av egeninnsats

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Panelovner
- Peis/vedovn
- Varmepumpe

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Utbedring etter inntrenging av mus.
Selger opplyser om at det tidligere har vært mus i etasjeskillet over taket på soverom i 1. etasje. Block Watne satte inn inspeksjonsluke i tak i walk- in klesskap hvor mus ble fanget i musefelle. Dette var ikke en løsning eier var tilfreds med. Kontaktet derfor forsikringsselskap som etter befaring skrev rapport levert november 2024 og utbygger monterte da musebørster rundt hele boligen. Ingen problemer etter dette. Dette er også nevnt i selgers egenerklæring

TG 1 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Grunnforhold er ikke kjent eller opplyst om.
- Alder grunnmur: 2018
- Type grunnmur: Thermomur
- Type drenering: Grunnmursplast
- Alder drenering: 2018

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG IU 2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Type terreng: Asfaltert, Gress

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel:

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen er ikke undersøkt på grunn av skrående terrengforhold i bakkant som er felles for bebyggelsen, samt en terrasse som begrenser vurderingen. Risikoen ved at bygningsdelen ikke er undersøkt inkluderer potensielle problemer med drenering og fuktbelastning mot grunnmur. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

TG 1 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2018
- Veggkonstruksjon: Bindingsverk
- Kledning: Trekledning
- Vedlikehold: Tilfredsstillende vedlikehold: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 Mindre avvik

Ytterveggene fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Toppsving; Fastkarm
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Balkongdør
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 2018

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2018
- Tekking: Annet (Takpapp)
- Undertak: Taktro
- Beslag: Plastbelagt stål

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Ingen loft
- Takkonstruksjon: Pulttak
- Alder takkonstruksjon: 2018

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er kontrollert med tilgang: Ingen loft.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Konstruksjonen er i hovedsak lukket, med ingen mulighet for inspeksjon. Vurderingen er basert på alder og byggemåte. Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen.

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 1

7.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTENFOR STUE OVER GARASJE.

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Terrasse (tre) Utenfor stue over garasje.
- Type gulv: Terrassebord
- Høyde rekkverk: 100 cm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Fallforhold og tilstand på tettesjiktet under gulvet er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Risikoen ved mangelfulle fallforhold eller redusert funksjon i tettesjiktet kan føre til vannansamling og potensielle fukt- eller råteskader. Det anbefales å følge opp konstruksjonen ved tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning, og nærmere undersøkelser bør gjennomføres ved mistanke om svikt.

1. Avvik/Årsak: Ukjent forhold og fall på tettesjikt (papptekking)

Fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40.

Risiko/Konsekvens

Dersom fallforholdene er mangelfulle eller tettesjiktet har redusert funksjon, kan vann bli stående på eller i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning, skjult skadeutvikling og fukt- eller råteskader i underliggende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge konstruksjonen opp ved tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Dersom det oppstår mistanke om svikt i tettesjikt eller falloppbygning, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

TG 1 7.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTENFOR KJØKKEN

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Markplatting Utenfor kjøkken
- Type gulv: Terrassebord

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

8. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue i 1.etasje; Gang i underetasje
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon; Støpt gulv mot grunn

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Målt planhet i stue i 1. etasje er innenfor akseptabel grense for planavvik. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

9.1 BAD UNDERETASJE

TG 1

9.1.1 BAD UNDERETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2018

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

9.1.2 BAD UNDERETASJE - GULV

Nøkkelfakta

- Sluk: I dusj, Under badekar

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er fallforholdene vurdert, og det er målt tilfredsstillende fall i nedsenket dusjsone med dybde på 10 mm og fall mot sluk på minimum 1:100. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 25 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og oppkant med membran mot dør er ikke synlig. Plasseringen av sluk er i dusj og under badekar.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

For badets gulv i underetasjen er det registrert to avvik med tilstandsgrad TG2. Det er observert at oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn 15 mm, noe som kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann og øke risikoen for fuktskader. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende oppkanthøyde. Videre er det registrert hulrom under enkelte gulvfliser ved dørterskelen, noe som kan føre til sprekkdannelser eller at flisene løsner. Det anbefales å kontrollere omfanget av hulrommene og utbedre ved behov.

1. Avvik/Årsak: Synlig oppkant med membran mot dør er under 15 mm

Det registreres at oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn 15 mm over ferdig gulv mot dør, samt manglende 1:100 på gulv utenfor nedsenk.

Risiko/Konsekvens

Oppkanten ved dør er en viktig del av våtrommets fuktsikring. Når oppkanten er lavere enn anbefalt, reduseres våtrommets evne til å holde tilbake lekkasje- og sølevann innenfor rommet. Ved vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann trenger ut til tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør for å sikre nødvendig vannsikring av våtrommet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra eksisterende oppbygning og løsning.

2. Avvik/Årsak: Hulrom under gulvfliser

Det registreres hulrom under enkelte gulvfliser ved dørterskel.

Risiko/Konsekvens

Hulrom under gulvfliser kan redusere flisenes vedheft og øke risikoen for sprekkdannelser eller at flisene løsner ved belastning. Dersom vann trenger ned gjennom overflatesjiktet, kan dette over tid bidra til økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere omfanget av hulrommene og utbedre berørte områder ved behov.

TG 1

9.1.3 BAD UNDERETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: Ferdigattest og FDV
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende rom, gang : **0**%

TG 1

9.1.4 BAD UNDERETASJE - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Speil over innredning, Badekar
- Sanitær: Vannrør og avløp
- Overflater: Fliser på gulv og vegger

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning
- Badekar

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

9.2 VASKEROM OG BOD

TG 1

9.2.1 VASKEROM OG BOD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Slettmalt, Tapet
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2018

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

9.2.2 VASKEROM OG BOD - GULV

Nøkkelfakta

- Sluk: På hovedgulv

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er hovedgulvet tilnærmet flatt, med ledende fall mot sluk. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 20 mm, noe som ikke oppfyller kravet om minimum 25 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og oppkant med membran mot dør er fraværende. Gulvet er også gjennomgående mot tilstøtende bod.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert avvik på gulvet i vaskerom og bod. Oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn anbefalt, og det mangler en høydeforskjell på minimum 25 mm. Dette reduserer våtrommets evne til å holde tilbake vann, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør for å sikre nødvendig vannsikring.

1. Avvik/Årsak: Manglende oppkant og 25mm over ferdig gulv ved dør.

Det registreres at oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn 15 mm over ferdig gulv mot dør, samt manglende høydeforskjell på minimum 25mm. Terskel er også flat og ligger tett mot gulv.

Risiko/Konsekvens

Oppkanten ved dør er en viktig del av våtrommets fuktsikring. Når oppkanten er lavere enn anbefalt, reduseres våtrommets evne til å holde tilbake lekkasje- og sølevann innenfor rommet. Ved vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann trenger ut til tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør for å sikre nødvendig vannsikring av våtrommet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra eksisterende oppbygning og løsning.

TG 1

9.2.3 VASKEROM OG BOD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: Ferdigattest og FDV.
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Annen målemetode
Plassering: Målt fra inspeksjonsluke fra bod som ligger tilstøtende, ingen utslag på fukt ved måling med trepigger i bunnsvill.

TG 1

9.2.4 VASKEROM OG BOD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Servantinnredning, Tilkoblingsmuligheter tørketrommel, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin, Varmtvannsbereder, Stoppekran, Rørskap VVS

Utstyr

- Servantinnredning
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Stoppekran
- Rørskap VVS

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Beskrivelse av sanitær og rør

Kontrollspørsmål: Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja. Er vannmengden tilfredsstillende? Ja. Er avrenningen tilfredsstillende? Ja. Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

9.3 BAD 1.ETASJE

TG 1

9.3.1 BAD 1.ETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2018

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

9.3.2 BAD 1.ETASJE - GULV

Nøkkelfakta

- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med smøremembran, og sluket er plassert i dusjsone. Det er registrert tilfredsstillende fall på minimum 1:50 rundt sluk, men nedslagsfeltet er mindre enn 0,8 meter, avgrenset med dusjdører. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 30 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, men synlig oppkant med membran mot dør er under 15 mm.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

For badet i 1. etasje er det registrert et avvik på gulvet med tilstandsgrad TG2. Oppkanten med membran mot dør er synlig under 15 mm, noe som ikke kan verifiseres uten å demontere deler av terskelen. Det anbefales å kontrollere at membranen er ført minimum 15 mm opp mot terskelen, og nødvendige tiltak bør vurderes ut fra eksisterende oppbygning og løsning.

1. Avvik/Årsak: Synlig oppkant med membran mot dør er under 15 mm

Det kan ikke verifiseres at oppkant mot dør er 15mm uten å demontere deler av terskel.

Risiko/Konsekvens

Oppkanten ved dør er en viktig del av våtrommets fuktsikring. Når oppkanten er lavere enn anbefalt, reduseres våtrommets evne til å holde tilbake lekkasje- og sølevann innenfor rommet. Ved vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann trenger ut til tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere at membran er ført minimum 15mm opp mot terskel. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra eksisterende oppbygning og løsning.

TG 1

9.3.3 BAD 1.ETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: Ferdigattest og FDV.
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende rom (soverom). Ingen utslag på fukt ved måling i bunnsvill med trepigger. : **0**%

TG 1 9.3.4 BAD 1.ETASJE - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servantinnredning, Speil over innredning, Vegghengt toalett
- Sanitær: Vegghengt toalett
- Innredning: Servantinnredning med speil

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Speil over innredning
- Vegghengt toalett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Beskrivelse av sanitær og rør

Kontrollspørsmål: Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja. Er vannmengden tilfredsstillende? Ja. Er avrenningen tilfredsstillende? Ja. Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 10. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Type: HTH
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap, Kjøkkenøy

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Ventilator mot det fri
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 11. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Byggeår
- Påforede vegger: Ja
- Oppforet gulv: Nei
- Hulltaking utført: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser. Hulltaking er ikke utført. Årsak: Thermomur.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Thermomur

TG 1

12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2018
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Vaskerom
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Vaskerom
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad underetasje; Bad 1.etasje)
- Type drenering på vegghengt toalett: Spalte
- Dokumentasjon vegghengt toalett: FDV
- Type dokumentasjon fremlagt: FDV perm.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 2018
- Antall liter: 200
- Plassering: Vaskerom
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 12.3 VARMEPUMPE

Nøkkelfakta

- Merke: Fujitsu
- Årstall: 2024
- Plassering: Stue/kjøkken 1.etasje
- Dokumentasjon for installasjon: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av varmepumpe kontrolleres synlige forhold knyttet til inne- og utedel, plassering, innfestning, drenering, alder og eventuelle tegn til slitasje, lekkasje, rust eller redusert funksjon. Det vurderes også forhold som kan påvirke varmepumpens effekt, levetid og driftssikkerhet.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2018
- Siste filterbytte: 2026
- Sist rengjort: 2025

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje i henhold til alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2018
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang i 1.etasje
- Antall sikringer: 17
- Dato for sist el-tilsyn: Dato ikke registrert

Kontrollpunkter

- Er det påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd? Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2018
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel:

Det elektriske anlegget fra 2018 fremstår med normal slitasje i henhold til alder, og ingen vesentlige avvik er registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av anlegget samt fremlagt dokumentasjon på befaringsdagen.

Total: 3 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

9.1.2 Bad underetasje – Gulv

For badets gulv i underetasjen er det registrert to avvik med tilstandsgrad TG2. Det er observert at oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn 15 mm, noe som kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann og øke risikoen for fuktskader. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende oppkanthøyde. Videre er det registrert hulrom under enkelte gulvfliser ved dørterskelen, noe som kan føre til sprekkdannelser eller at flisene løsner. Det anbefales å kontrollere omfanget av hulrommene og utbedre ved behov.

9.2.2 Vaskerom og bod – Gulv

Det er registrert avvik på gulvet i vaskerom og bod. Oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn anbefalt, og det mangler en høydeforskjell på minimum 25 mm. Dette reduserer våtrommets evne til å holde tilbake vann, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør for å sikre nødvendig vannsikring.

9.3.2 Bad 1.etasje – Gulv

For badet i 1. etasje er det registrert et avvik på gulvet med tilstandsgrad TG2. Oppkanten med membran mot dør er synlig under 15 mm, noe som ikke kan verifiseres uten å demontere deler av terskelen. Det anbefales å kontrollere at membranen er ført minimum 15 mm opp mot terskelen, og nødvendige tiltak bør vurderes ut fra eksisterende oppbygning og løsning.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU)**

2 Terrengforhold

Bygningsdelen er ikke undersøkt på grunn av skrående terrengforhold i bakkant som er felles for bebyggelsen, samt en terrasse som begrenser vurderingen. Risikoen ved at bygningsdelen ikke er undersøkt inkluderer potensielle problemer med drenering og fuktbelastning mot grunnmur.

Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Marcus Winther er en erfaren takstmann med solid bakgrunn som byggmester og fagskoleingeniør. Med flere års erfaring i bransjen har han opparbeidet seg en omfattende kompetanse innen taksering av boliger, som gjør ham godt rustet til å vurdere eiendommer på en grundig og presis måte. Hans tekniske innsikt og forståelse for byggetekniske detaljer bidrar til nøyaktige vurderinger som er til nytte for både kjøpere og selgere.



Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Navestadveien 20, 1738 Borgenhaugen
92825503 | marcus@bolavi.no

13/08/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maria Auensen	9578-5999-4-1718290	2026-07-25 12:33:20

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. juli 2026

Oppdragsnummer
30-0124/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Troppsveien 7, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Maria Auensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. oktober 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6856114
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort om carport til garasje med elektronisk garasjeport fra Hörmann utført av Fjellstad bygg. Skifervegg utført av murer Sigurd Unnestad. Strømmen er koblet til av Spydeberg elektro.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-bil lader med egen kurs. Utført av Spydeberg elektro. Strøm til anneks/lekestue. Utført av Spydeberg elektro. Strøm til solskjerming. Utført av Spydeberg elektro. Strøm til garasjeport utført av Spydeberg elektro. Strøm til varmepumpe utført av abc elektro team as. Strøm til gressklipper førsteplan arbeid utført av installatøren gruppen. Stikk til kjøleskap på vaskerom utført av Spydeberg elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 01.12.2019 av Installtøren gruppen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El bil lader med egen kurs til sikringsskapet utført av Spydeberg elektro 11.08.2022.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort om carport til garasje med elektronisk garasjeport fra Hörmann utført av Fjellstad bygg. Skifervegg utført av murer Sigurd Unnestad. Strømmen er koblet til av Spydeberg elektro.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Kanal rens på balansert ventilasjon utført den 22.01.2026 av blikkenslager ventilasjon service.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært murer og elektriker har utført arbeide på godkjent vinterisolert anneks /lekestue. Platting, trapp og rekkverk der det kun var grøft levert av Block Watne er opparbeidet på egeninnsats av utdannet murer.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført over tid resultat foreligger klart fra 23.11.2023 av Radonova. Nivåene ligger under referanse nivå boligen har radonsperre.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har vært mus i etasjeskillet over taket på soverom i 1. etasje. Block Watne satte inn inspeksjonsluke i tak i walk- in klesskap hvor mus ble fanget i musefelle. Dette var ikke en løsning eier var tilfreds med. Kontaktet derfor forsikringsselskap som etter befaring skrev rapport levert november 2024 og utbygger monterte da musebørste rundt hele boligen. Ingen problemer etter dette.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Nederste skuff i fryseskap på kjøkken er sprekt og derfor teipet.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, garasje og anneks/lekestue er godkjent av Fredrikstad kommune.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0124/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Maria Auensen	**2026-07-25**

Identifikasjon

Maria Auensen

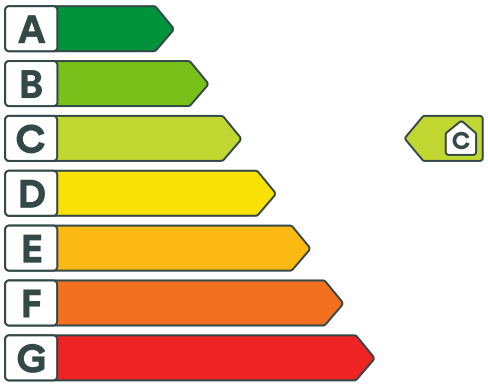
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Troppsveien 7, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD	
Dato for energimerking **25.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323831**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300620344**
Gårdsnummer **603**	Bruksnummer **312**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
120,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
119,12 kWh/m²	**16 320 kWh**



Troppsveien 7, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Troppsveien 7, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

BLOCK WATNE AS
Att: Per-Åge Bergstrøm
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/6055-14-184472/2018-MARN	603/309	17.09.2018

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1424/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt her den 14.09.18 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Troppsveien 1-7, Borge
Gnr. 603 Bnr. 309

Arbeidets art: 4 stk. boliger i rekke, sammenbundet via carport.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto:

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 28.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 603 **Bruksnr.:** 312 **Seksjonsnr.:** 19
Adresse: Troppsveien 7, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0124/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

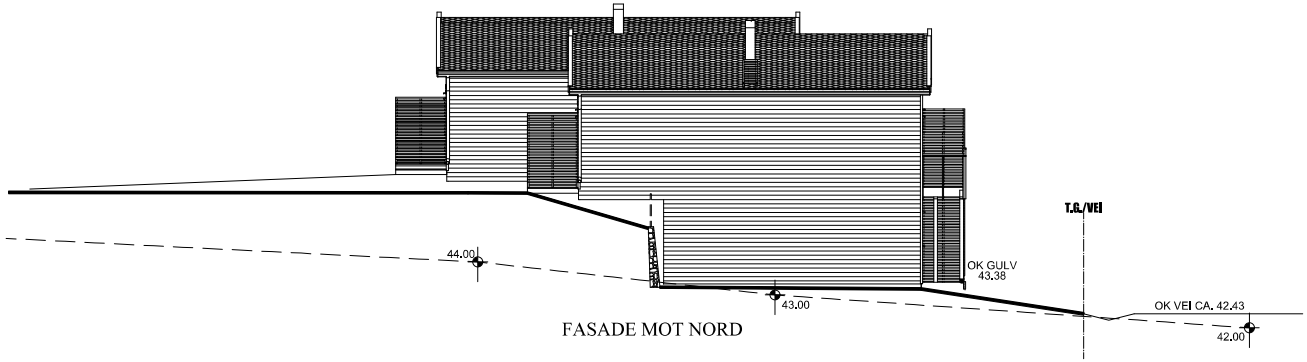
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	Endringer i tittelfelt.	06.03.2017	K.RZ.	I.C.H.

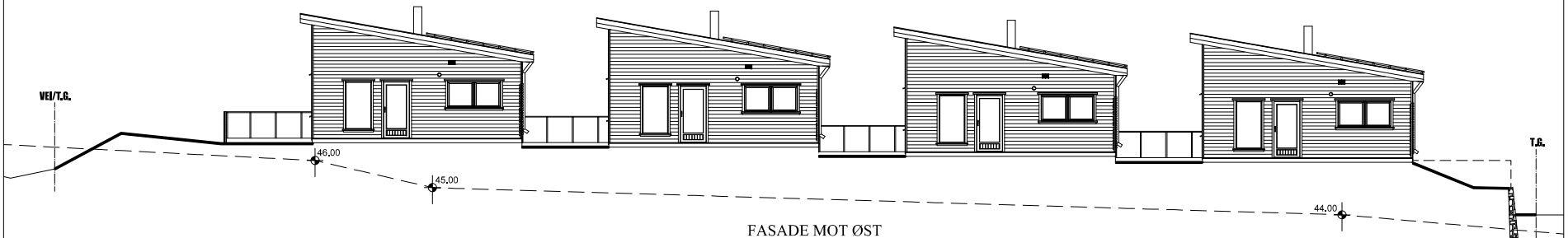
TEGNINGSNAVN: FASADE 3; 4
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: TROPPSVEIEN 1-7
PROSJEKTNAVN: TYRIBAKKEN

DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
19.01.2017	K.RZ.	I.C.H.

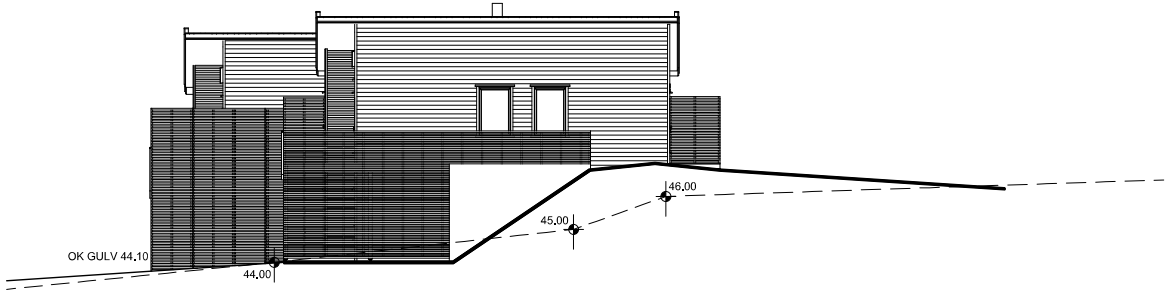
GNR./BNR.: 603 / 309
HUSTYPE: DALEN MED INNGANG OPPE
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A2
PROSJEKTNUMMER: 1169906
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 120_2
REVISJON: A

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:232400

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	Endringer i tittelfelt.	06.03.2017	K.RZ.	I.C.H.

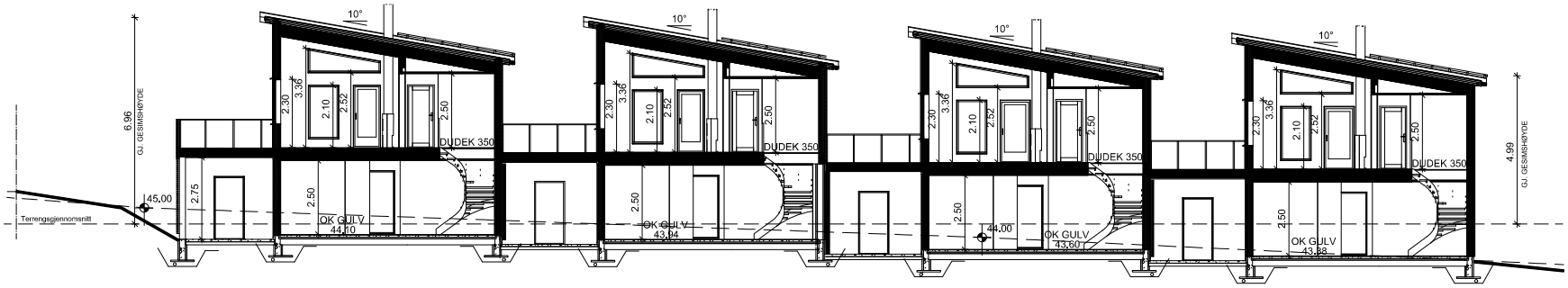
TEGNINGSNAVN: FASADE 1; 2
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: TROPPSVEIEN 1-7
PROSJEKTNAVN: TYRIBAKKEN

DATO: 19.01.2017 | TEGNET AV: K.RZ. | KONTROLLERT: I.C.H.
GÅRD/BNR.: 603 / 309
HUSTYPE: DALEN MED INNGANG OPPE
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A2

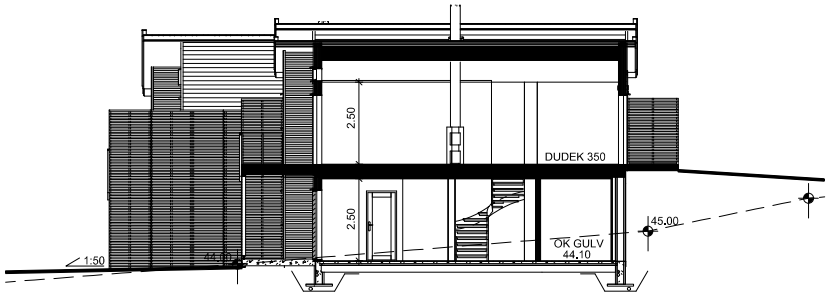
Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:232400

PROSJEKTNUMMER: 1169906
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN.NR.: 120_1
REVISJON: A

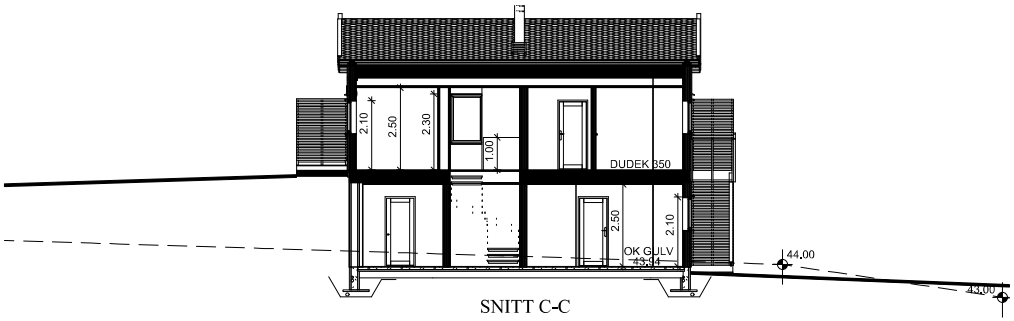
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



SNITT A-A



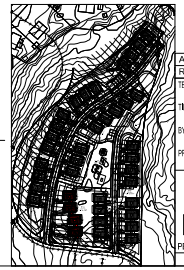
SNITT B-B



SNITT C-C

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.



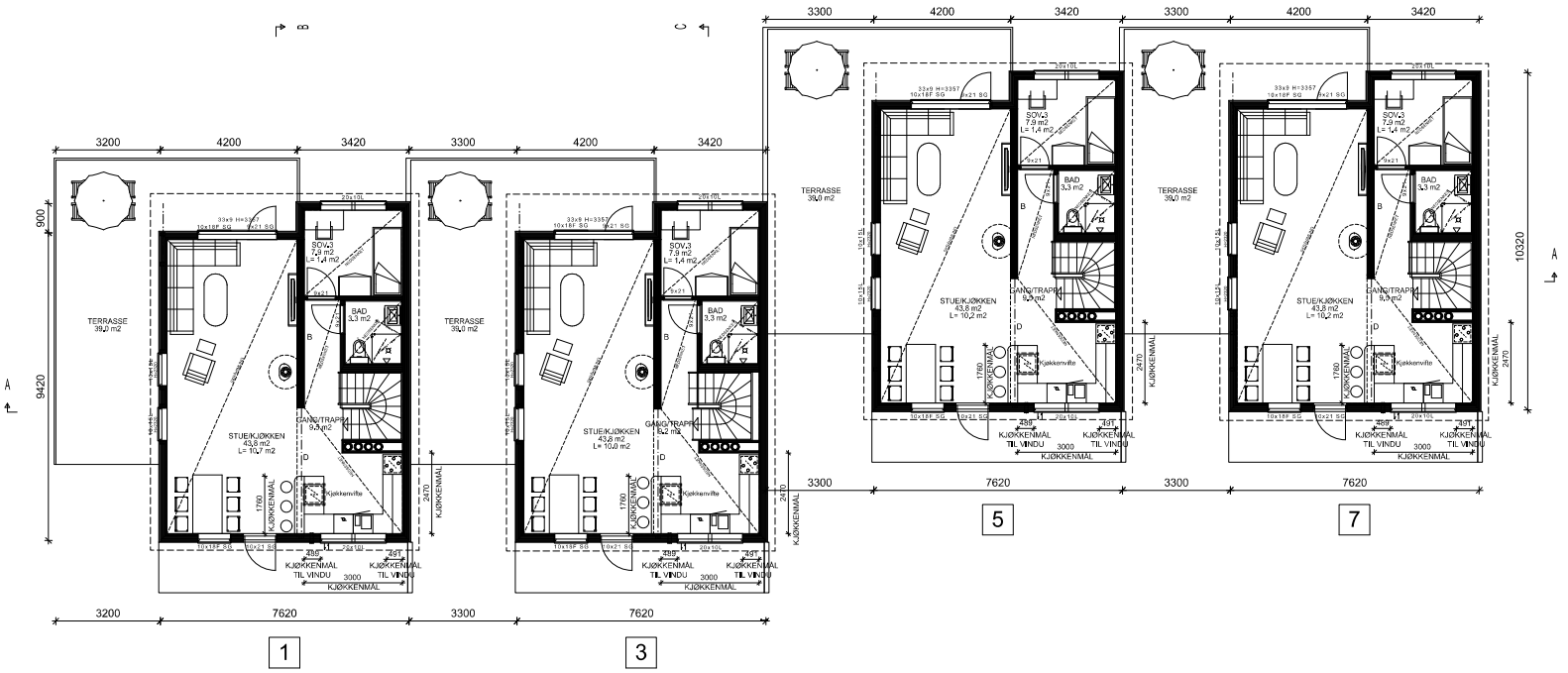
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	Endringer i tittelfelt.	06.03.2017	K.RZ.	I.C.H.

TEGNINGSNAVN: SNITT A-A; B-B; C-C
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: TROPPSVEIEN 1-7
PROSJEKTNAVN: TYRIBAKKEN

DATO: 19.01.2017 | TEGNET AV: K.RZ. | KONTROLLERT: I.C.H.
GNR./BNR.: 603 / 309
HUSTYPE: DALEN MED INNGANG OPPE
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A2
PROSJEKTNUMMER: 1169906
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 110_1
REVISJON: A

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:232400

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

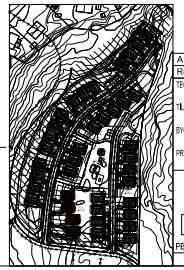


1.ETASJE

SG = SIKKERHETSGLASS		Leilighet		
SP = SØYLEPUNKT		BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
SD = SYNLIG DRAGER	KJELLER/ULETG.	404,2 m2	65,1 m2	60,4 m2
D = SKJULT DRAGER	1. ETG.	272 m2	67,5 m2	66,8 m2
B = BÆREVEGG	SUM LEILIGHET	676,2 m2	132,6 m2	127,2 m2
I = NETTO LYSAREAL	BYA = 534,4 m2			
L = LUKKEVINDU				
F = FAST KARM				

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.



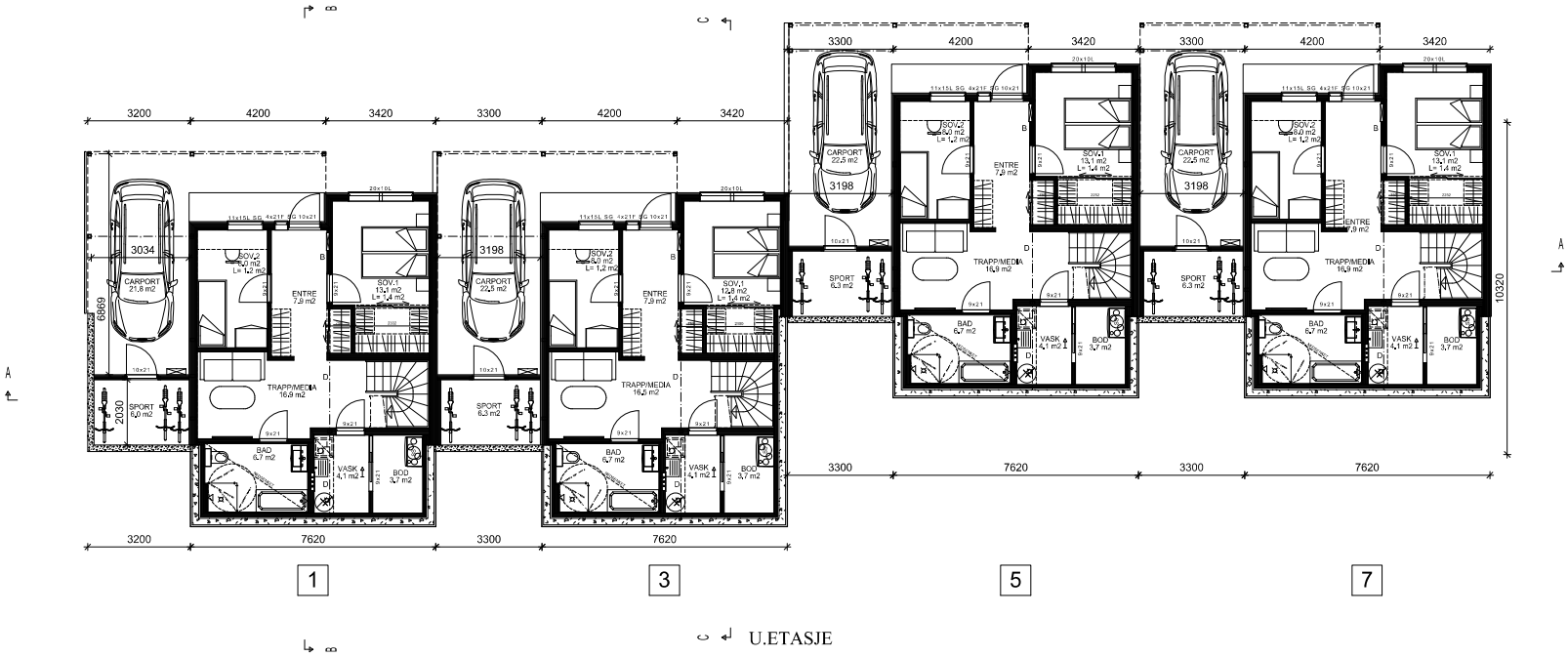
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	Nummerering av hus. Endringer i tittelfelt.	06.03.2017	K.RZ.	I.C.H.

TEGNINGSNAVN: PLAN 1.ETASJE
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: TROPPSVEIEN 1-7
PROSJEKTNAVN: TYRIBAKKEN

DATO: 19.01.2017 | TEGNET AV: K.RZ. | KONTROLLERT: I.C.H.
GNR./BNR.: 603 / 309
HUSTYPE: DALEN MED INNGANG OPPE
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A2
PROSJEKTNUMMER: 1169906
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: A

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



U.ETASJE

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

		Leilighet		
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	
KJELLER/U.ETG.	404,2 m2	65,1 m2	60,4 m2	
1. ETG.	272 m2	67,5 m2	66,8 m2	
SUM LEILIGHET	676,2 m2	132,6 m2	127,2 m2	
BYA = 534,4 m2				

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTFYENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	Nummerering av hus. Endringer i tittelfelt.	06.03.2017	K.RZ.	I.C.H.

TEGNINGSNAVN:	PLAN U.ETASJE	DATO:	TEGNET AV: / KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	19.01.2017	K.RZ. / I.C.H.
BYGGEPLASS:	TROPPSVEIEN 1-7	GÅRD/BNR.	603 / 309
PROSJEKTNAVN:	TYRIBAKKEN	HUSTYPE:	DALEN MED INNGANG OPPE
		MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A2
PROSJEKTNUMMER:	1169906		
ARKITEKT:	BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	100_0
		REVISJON	A

Block Watne

PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:232460

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Auensen Maria

Troppsveien 7

1639 Gamle Fredrikstad

Adresse:	Troppsveien 7 (- -)	**Dato:**	27.07.2026
Bygningsnr:	300620344	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	603 / 312 / 0 / 19	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	35156
Tilsyn:	Utført 18.09.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 27. Juli 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**603**	Bnr.:	**312**	Fnr.:		Snr.:	**19**
Adresse:		**Troppsveien 7**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 18.09.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 18.09.2023	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. juli 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 603 **Bruksnr.:** 312 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 19
Adresse: Troppsveien 7, 1639 GAMLE 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 603/312/0/19

Eierrepresentant: Auensen Maria

Regningsmottaker: Auensen Maria

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	603	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	312	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	438,2 m2		
Seksjonsnr	19				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300620344	Kjede/atriumhus	Ferdigattest	Bolig		132,6

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
AUENSEN MARIA	TROPPSVEIEN 7	1639 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.10.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60	ESkatt Bolig	2 579 800,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 8 255,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 28 712,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

Maria Auensen

Troppsveien 7
1639 Gamle Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/81511	2	KAJH	603/312/0/19	21.08.2026

Svar på henvendelse om garasjedør i carport - Troppsveien 7 - Eiendom 603/312/0/19

Vi viser til e-post om ovennevnte sak, mottatt 07.08.2026.

Innledningsvis ønsker bygningsmyndigheten å beklage sen tilbakemelding i saken. Dette skyldes stor saksmengde her hos oss.

Eiendommen er regulert ihht. reguleringsplan nr. 1135, Haugstenåsen B03, med formål konsentrert småhusbebyggelse.

Det er mye en kan bygge eller sette opp på egen grunn og i eget hus uten at en behøver å søke om tillatelse til det. Selv om du ikke trenger å søke om byggetillatelse, må du overholde forbud og krav i arealplaner for området du bor i, og det som står i loven og forskriftene. Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 20-5 andre ledd.

Pbl. § 20-5 første ledd bokstav f gjør unntak for fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt der fasaden skal føres tilbake til tidligere dokumentert utførelse. Alminnelig forståelse av hva som menes med «bygningens karakter» er ofte knyttet til stilarter. Bygninger som i seg selv ikke representerer en egenverdi bør kunne gjennomgå mindre fasadeendringer uten at bygningens karakter anses å være endret. Derimot vil mindre endringer på bygninger tilknyttet en bestemt tidsepoke/stilart ha vesentlig betydning for bygningenes eksteriørkarakter. Se SAK 10 § 4-1
https://dibk.no/byggeregler/sak/2/4/4-1/

Slik jeg oppfatter bekrivelse av garasjeport i carport/fasadeendring, kan dette unntas fra søknadsplikt, jf. pbl. § 20 bokstav f, men må avklares med boligsameiet.

Forutsetningen for å kunne unnta fra saksbehandling, er at oppføring av garasjeport ikke er i strid med planen som gjelder for området. Dersom garasjeporten er i tråd med ovennevnte, kan saken unntas fra søknadsplikt, jf. plan- og bygningsloven § 20-5.

Vi gjør oppmerksom på at du som tiltakshaver skal informere kommunen når carporten er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 15

Saksnummer 2026/81511

Spørsmål kan rettes til kajal Hamad på kajh@fredrikstad.kommune.no. Vennligst oppgi saksnr vårt ved henvendelse. Det er 2026/81511.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kajal Hamad
avdelingsingeniør

Eiendomsstatus, ordre 9355429

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 603	**Bnr:** 312	**Fnr:** 0	**Snr:** 19
Adresse:	Troppsveien 7, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	4638.6 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg 1110 - Boligbebyggelse 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 1135 Haugstenåsen B03	**Vedtatt:** 09.02.2017	**Formål:** 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse 1610 - Lekeplass 3020 - Naturområde - grønnstruktur 3031 - Turvei **Hensynssoner:** 140 - Frisiktsone 220 - Gul sone T-1442
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best. - 1135_130.pdf		

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 22.07.2026

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Troppsveien 7, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/312/0/19

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-21

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Troppsveien 7, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/312/0/19

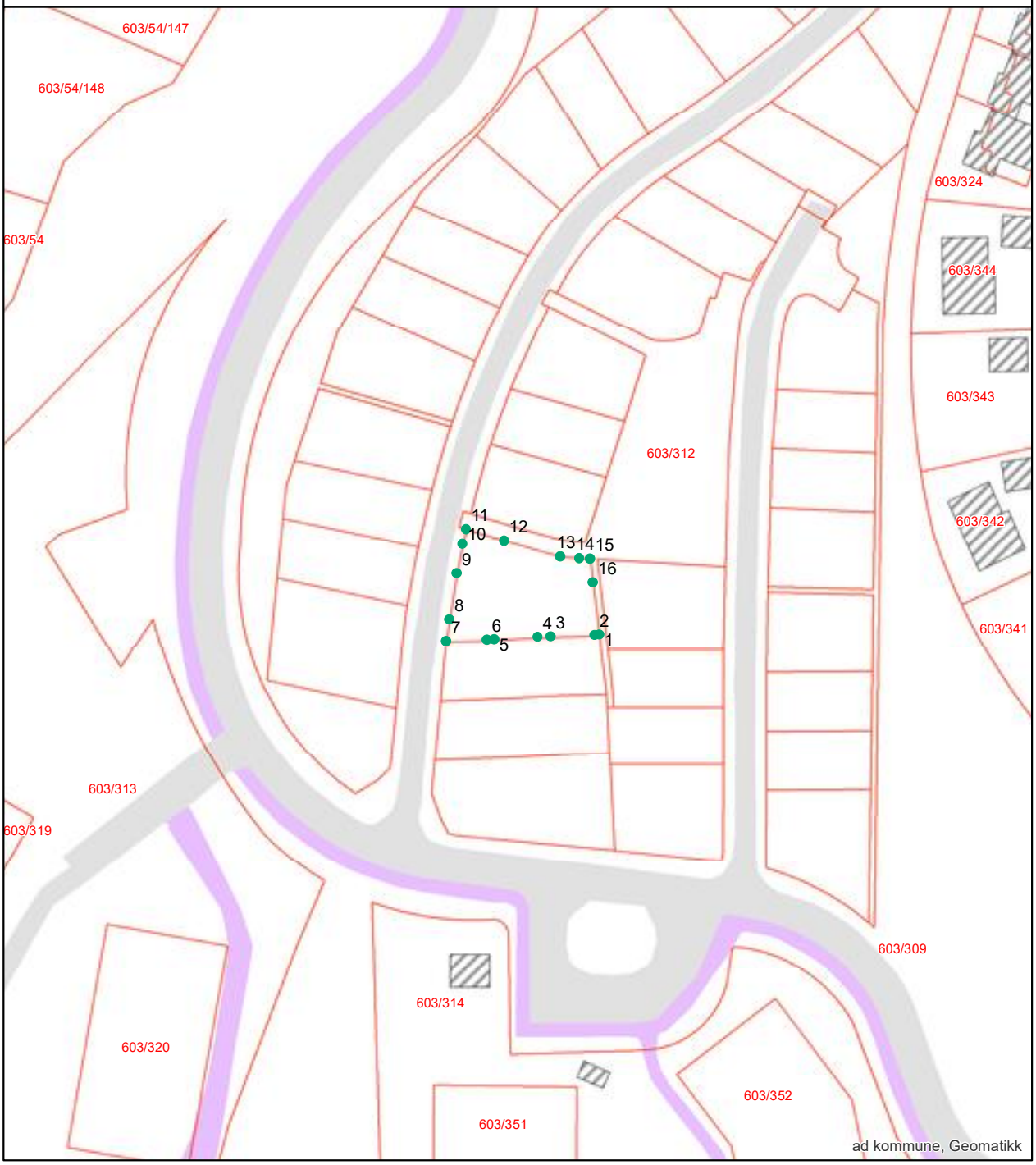
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-21

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.7.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565006.71464	614101.191316	Ikke spesifisert	0.8	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565006.69256	614100.390444	Ikke spesifisert	8.17	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565006.39762	614092.227839	Ikke spesifisert	2.38	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565006.31325	614089.84693	Ikke spesifisert	8.04	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565005.88972	614081.816357	Ikke spesifisert	1.33	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565005.83994	614080.486087	Ikke spesifisert	7.57	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565005.55997	614072.934316	Ikke spesifisert	4.04	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6565009.55572	614073.507106	Ikke spesifisert	8.64	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565018.08367	614074.925427	Ikke spesifisert	5.57	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6565023.53963	614075.998716	Ikke spesifisert	2.79	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6565026.24673	614076.637602	Ikke spesifisert	7.36	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6565024.07109	614083.668296	Ikke spesifisert	10.7	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6565021.20822	614093.982494	Ikke spesifisert	3.61	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6565020.91079	614097.582078	Ikke spesifisert	1.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6565020.7873	614099.550203	Ikke spesifisert	4.42	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6565016.39718	614100.056721	Ikke spesifisert	9.76	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-603/312/0/19

Bruksnavn		Beregnet areal	438.2
Etablert dato	29.10.2018	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MARIA AUENSEN	29048438650	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
RS - Reseksjonering	14.01.2020	14.01.2020	18/9803	
OP - Oppmålingsforretning	13.01.2020	13.01.2020	18/9803	
OP - Oppmålingsforretning	13.01.2020	13.01.2020	18/9803	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	12.11.2018	12.11.2018	2018/9803	
AF - Annen forretningstype	12.11.2018	12.11.2018	2018/9803	
SE - Seksjonering	17.09.2018	17.09.2018	Sak 2018/9803	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		438.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300620344	0	133 - Kjede/atriumhus	FA - Ferdigattest
301162883	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FS - Fritatt for søknadsplikt

Bygning 300620344: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	132.6
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	132.6
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.05.2017	08.05.2017
IG - Igangsettingstillatelse	26.06.2017	18.07.2017
FA - Ferdigattest	17.09.2018	25.09.2018

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	132.6	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	65.1	0.0	65.1	0.0
H01	1	67.5	0.0	67.5	0.0

Bygning 301162883: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	21.7
Antall etasjer	1	BRA Totalt	21.7
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
FS - Fritatt for søknadsplikt	01.02.2023	03.02.2023
EB - Endre bygningsdata	16.02.2024	16.02.2024

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	21.7	21.7	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Troppsveien	7		1639 GAMLE FREDRIKSTAD

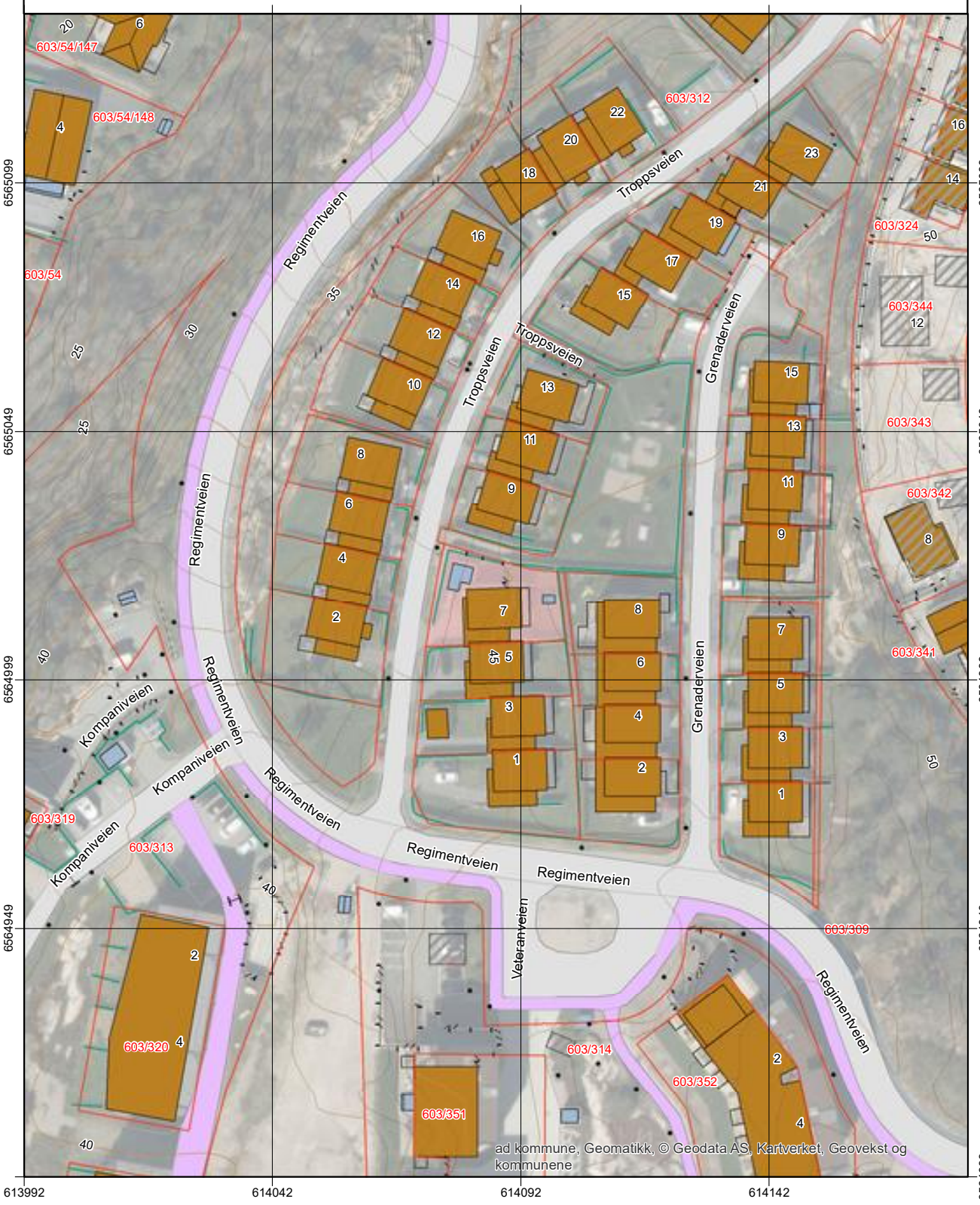
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Troppsveien 7, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/312/0/19

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-21

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Troppsveien 7, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/312/0/19

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-07-21

N

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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2343623/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 18:08

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613116356
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
160993	ANDERSEN CHRISTIAN STRAND		TROPPSVEIEN 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTA
300183	BYKOWSKI ADRIAN SEBASTIAN		TROPPSVEIEN 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTA
290484	AUENSEN MARIA		TROPPSVEIEN 7, 1639 GAMLE FREDRIKSTA
230289	EKHOLDT RAKEL JOHANNE		TROPPSVEIEN 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTA
912405532	HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS		PB 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
291292	HILLESTAD TRINE-LISE		TROPPSVEIEN 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3004	603	312

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2343623 Tinglyst: 17.04.2020
STATENS KARTVERK

14.01.2020 09.58

Side 1 av 1

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad	Nygaardsgata 14 1620 FREDRIKSTAD	Anita Skaarer

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
Haugstenåsen Utvikling	912405532	921576277	97060977

Adresse	Postnummer	Poststed
c/o Block Watne AS Yvenveien 12	1712	Yven

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	603	312	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
16,28	912405532	Haugstenåsen Utvikling	1/1
29,30,31	912405532	Haugstenåsen Utvikling	1/1
17	300183[redacted]	Adrian S Bykowski	1/2
17	230289[redacted]	Rakel J Ekholdt	1/2
18	291292[redacted]	Trine L Hillestad	1/2
18	160993[redacted]	Christian S Andersen	1/2
19	290484[redacted]	Maria Auensen	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
16	B	133	G
17	B	133	G
18	B	133	G
19	B	133	G
28	B	129	BG
29	B	129	BG
30	B	129	BG
31	B	129	BG
		Nevner = 5126	

Dato	Innsenderens underskrift
x 7.10.19	x

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reseksjoneringen går ut på at Snr. 28, 29, 30 og 31 avgir tilleggsareal i grunn til Snr. 16, 17, 18 og 19. I tillegg til dette skal Snr. 30 og 31 avgi tillegsareal i grunn til fellesareal.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift
7.10.19	

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
16	X	B-t Dragset Per Nesbakken	BENT DRAGESET Haugstenåsen Utvikling AS PER NESBAKKEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
17	Begby 2019-10-16		Adrian S Bykowski
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
17	Begby 2019-10-16		Rakel J Ekholdt
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
18	Begby 2019-10-29		Christian S Andersen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
18	Begby 2019-10-31		Trine L Hillestad
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
19	Ystad 28/10-19		Maria Auensen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
28, 29, 30, 31	X	B-t Dragset Per Nesbakken	B.DRAGESET Haugstenåsen Utvikling AS PER NESBAKKEN

Dato	Innsenderens underskrift
X 7.10.19	B-t Dragset Per Nesbakken

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

Orgnr: 921576277

12. Styrets erklæring/samtykke FOR TYRIBAKKEN BOLIGSAMEIE

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fr stad 29/10-19	Pål Askheim	Pål Askheim (Leder)
Sted og dato 28.10.19	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
F.stad		Maria Auensen (Medlem)
Sted og dato 29.10.19	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fr.stad	G. G. Brande.	Ingvill Gjerdsbakk Brande (Medlem)

Se også vedlegg sign. 4 medlem.

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

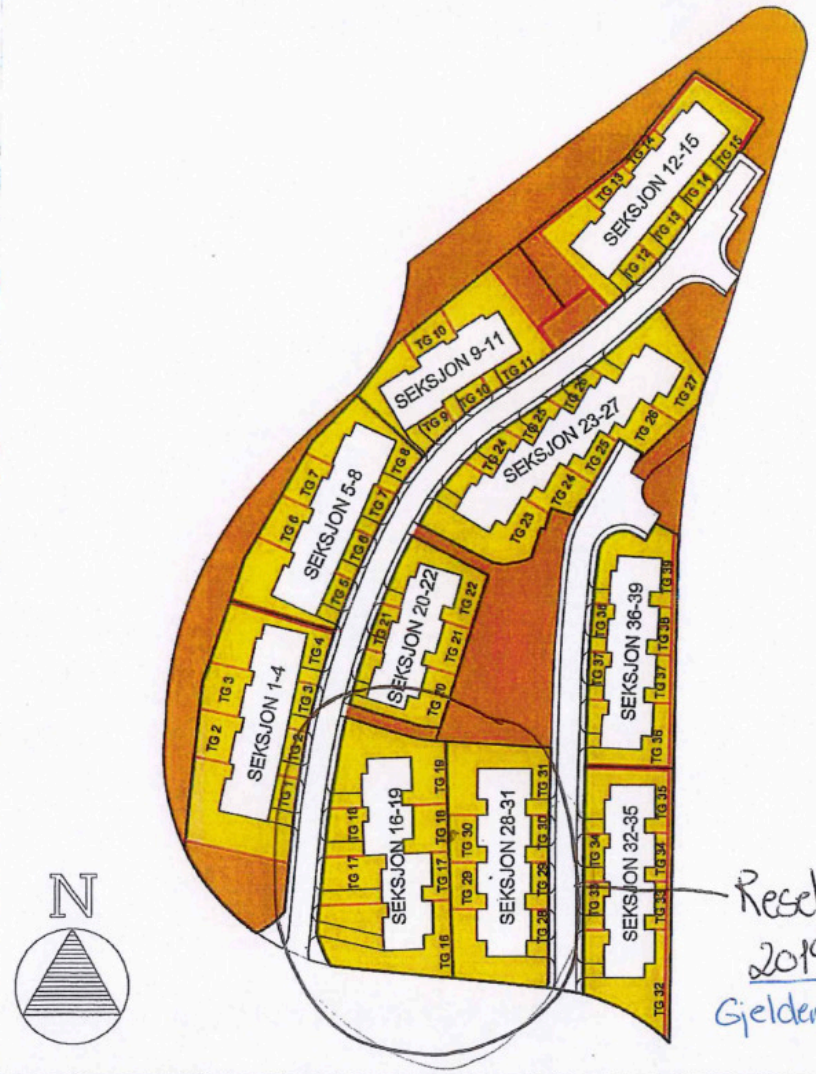
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3004	FREDRIKSTAD	603	312		28, 29, 30, 31 16, 17, 18, 19

Dato	Underskrift	Stempel
14/1-20	ASK	

Dato	Innsenderens underskrift
17.10.19	Pål Askheim Bjørn Dag

GNR. 603, BNR. 312 VEDLEGG S. 1



Reseksjonering 2019
Gjelder dette område.

TEGNFORKLARING

OMRISS AV BYGNING

TG (TILLEGGS-AREAL PÅ GRUNN)

FELLES-AREALER

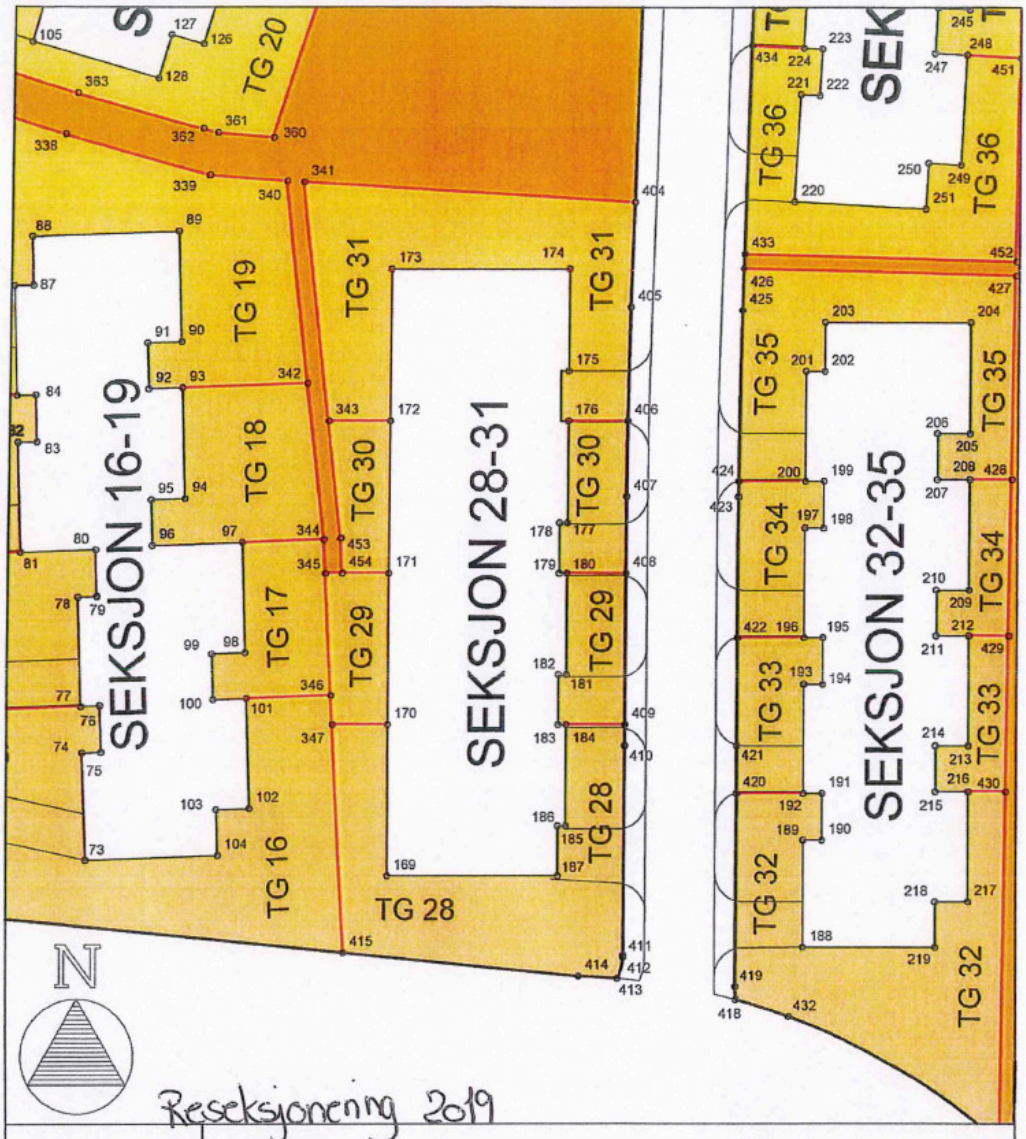
ALLE MÅL ER I CENTIMETER

REV.	BESKRIVELSE	REV. DATO:	REVIDERT AV:	KONTR. REV.:
TEGNINGSNAVN:	SITUASJONSPLAN	TEGNET DATO:	TEGNET AV:	KONTR. AV:
TILTAKSHAVER:	Block Watne	27.04.2018	ICH	
BYGGEPLASS:	Begbyåsen	GNR./BNR.:	603/312	
PROSJEKTNAVN:	Tyribakken	PROSJEKTLEDER:	Per Åge Bergstrøm	

BLOCK WATNE AS
Et selskap i OBOS-konsernet
PB. 1817 VIKA, 0123 OSLO - TLF. 23246000

BW PROSJEKTNUMMER:	GEMINI NR.	MÅLESTOKK:	
1169901	16994	1:1300	
ARKITEKT: Block Watne BLOCK WATNE AS		TEGN. NR.: 16990_020	REV.:

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS



TEGNFORKLARING

OMRISS AV BYGNING

TG (TILLEGGS-AREAL PÅ GRUNN)

FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I CENTIMETER

REV.	BESKRIVELSE	REV. DATO:	REVIDERT AV:	KONTR. REV.:
B	Oppdatert	19.02.2019	J.S.	
A	Komplettert	29.08.2018	J.S.	

TEGNINGSNAVN:	Hjelpetegning - Seksjon 28-31	TEGNET DATO:	TEGNET AV:	KONTR. AV:
TILTAKSHAVER:	Block Watne	27.04.2018	ICH	
BYGGEPLASS:	Begbyåsen	GNR./BNR.:	603/309	
PROSJEKTNAVN:	Tyribakken	PROSJEKTLEDER:	Per Åge Bergstrøm	

BLOCK WATNE AS
Et selskap i OBOS-konsernet
PB. 1817 VIKA, 0123 OSLO - TLF. 23246000

BW PROSJEKTNUMMER:	GEMINI NR.	MÅLESTOKK:	
1169901	16994	1:400	
ARKITEKT:		TEGN. NR.	REV.:
Block Watne BLOCK WATNE AS		16990_028	B

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS


300621434
603/312/*/5
300621431
603/312/*/22
300620756
603/312/*/21
300620755
603/312/*/4
300620357
603/312/*/20
300620754
603/312
300620356
603/312/*/19
300620344
603/312/*/31
300621534
603/312/*/18
300620343
603/312/*/17
300620342
603/312/*/29
300621532
300620328
603/312/*/16
300621531
603/312/*/28
300623626
N
10.01.2020
Målestokk 1:500

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/234623/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 18:08

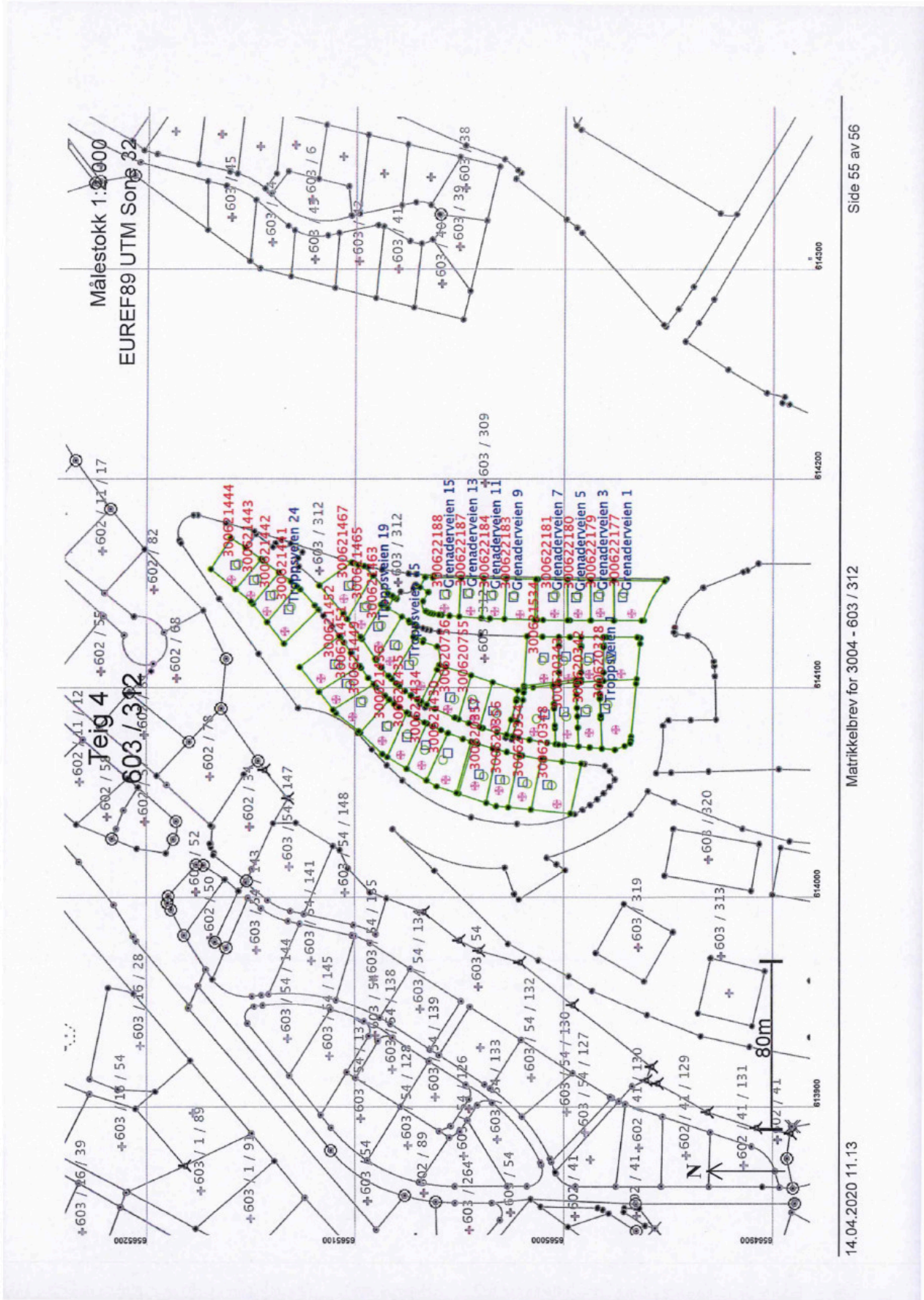
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 23			133 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 24			133 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 25			133 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 26			133 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 27			133 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 28			129 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 29			129 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 30			129 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 31			129 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 32			133 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 33			133 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 34			133 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 35			133 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 36			133 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 37			133 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 38			133 / 5126
			Matrikkelenhet 3004 - 603 / 312 / 0 / 39			133 / 5126

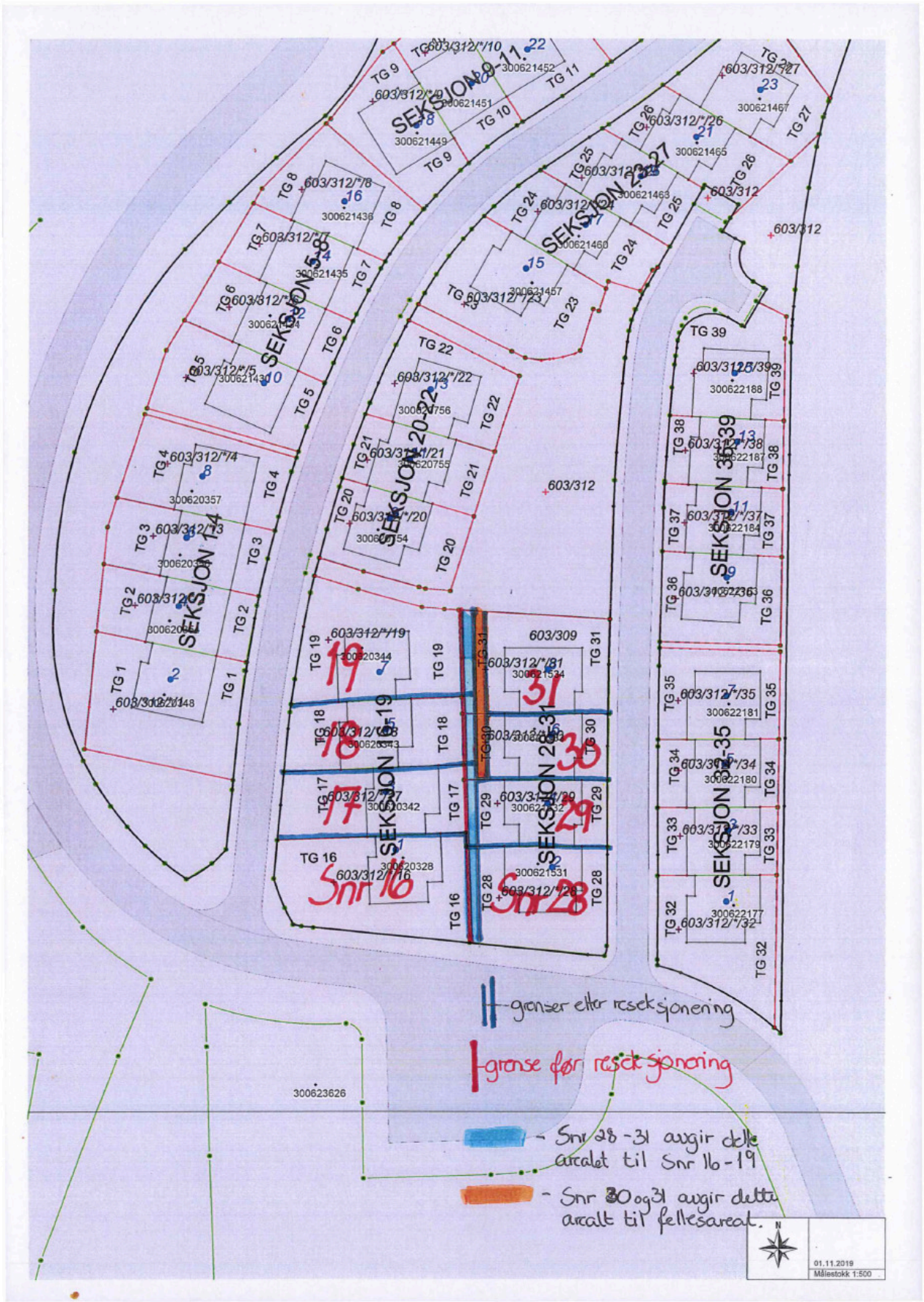
Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Reseksjonering		Sendt til tinglysing	14.01.2020	14.01.2020	14.01.2020	0106ska

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3004 - 603/312/0/28	-32,4
Avgiver	3004 - 603/312/0/29	-19,4
Avgiver	3004 - 603/312/0/30	-28
Avgiver	3004 - 603/312/0/31	-25,7
Mottaker	3004 - 603/312	33
Mottaker	3004 - 603/312/0/16	36,5
Mottaker	3004 - 603/312/0/17	19,4
Mottaker	3004 - 603/312/0/18	13,5
Mottaker	3004 - 603/312/0/19	3,1

Oppmålingsforretning				13.01.2020	13.01.2020	0106aub
Oppmålingsforretning				13.01.2020	13.01.2020	0106aub
Omnummerering		Tinglyst	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	smatmynd


Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 4
603 / 312
Side 55 av 56
Matrikkelbrev for 3004 - 603 / 312
14.04.2020 11.13
80m
N


SEKSJON 5-8
SEKSJON 9-11
SEKSJON 20-22
SEKSJON 23-27
SEKSJON 14
SEKSJON 19
SEKSJON 31
SEKSJON 35
SEKSJON 39
603/312
603/309
300623626
Snr 16
Snr 28
grenser etter reseksjonering
grense før reseksjonering
- Snr 28-31 angir delte arealet til Snr 16-19
- Snr 30 og 31 angir delte arealet til fellesareal.
01.11.2019
Målestokk 1:500

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602400322
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
912405532	HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS		c/o Block Watne AS, Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	603	312

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	603	312	0	1	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	2	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	3	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	4	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	5	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	6	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	7	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	8	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	9	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	10	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	11	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	12	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	13	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	14	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	15	130 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	16	133 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	17	133 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	18	133 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	603	312	0	19	133 / 5126	Boligseksjon	Nei	Ja

Doknr: 1470382 Tinglyst: 29.10.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1470382/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 18:08

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
29 MAI 2018 18/9803

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad	Postboks 1405, 1602 Fredrikstad	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Block Watne avd. Østfold	968757954	perage.bergstrom@blockwatne.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Yvenveien 12	1715	Yven	9706 0977

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	603	312	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912405532	Haugstenåsen Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	130	G	13	B	130	G	25	B	133	G	37	B	133	G	49			
2	B	130	G	14	B	130	G	26	B	133	G	38	B	133	G	50			
3	B	130	G	15	B	130	G	27	B	133	G	39	B	133	G	51			
4	B	130	G	16	B	133	G	28	B	129	BG	40				52			
5	B	130	G	17	B	133	G	29	B	129	BG	41				53			
6	B	130	G	18	B	133	G	30	B	129	BG	42				54			
7	B	130	G	19	B	133	G	31	B	129	BG	43				55			
8	B	130	G	20	B	133	G	32	B	133	G	44				56			
9	B	130	G	21	B	133	G	33	B	133	G	45				57			
10	B	130	G	22	B	133	G	34	B	133	G	46				58			
11	B	130	G	23	B	133	G	35	B	133	G	47				59			
12	B	130	G	24	B	133	G	36	B	133	G	48				60			

Sum tellere: 5126 **Nevner =** 5126

Dato	Innsenderens underskrift
24/5 - 2018	Per Åge Bergstrøm / PER-ÅGE BERGSTRØM.

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
24/5-2018	

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 16.04.2018	Per Nesbakken	HAUGSTENASEN UTVIKLING AS PER NESBAKKEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lunn 24/4-18	Bent Drageset	BENT DRAGESET
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift
24/5-2018	Petter Berglem.

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 16.04.2018	Per Nesbakken	HAUGSTENASEN UTVIKLING AS PER NESBAKKEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lom 24/4-18	Bent Drageset	BENT DRAGESET
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
106	Fredrikstad	603	312	

Dato	Underskrift	Stempel
30.10.2018	Jonas Ormen	

Dato	Innsenderens underskrift
24/5 - 2018	Terje Bergslien

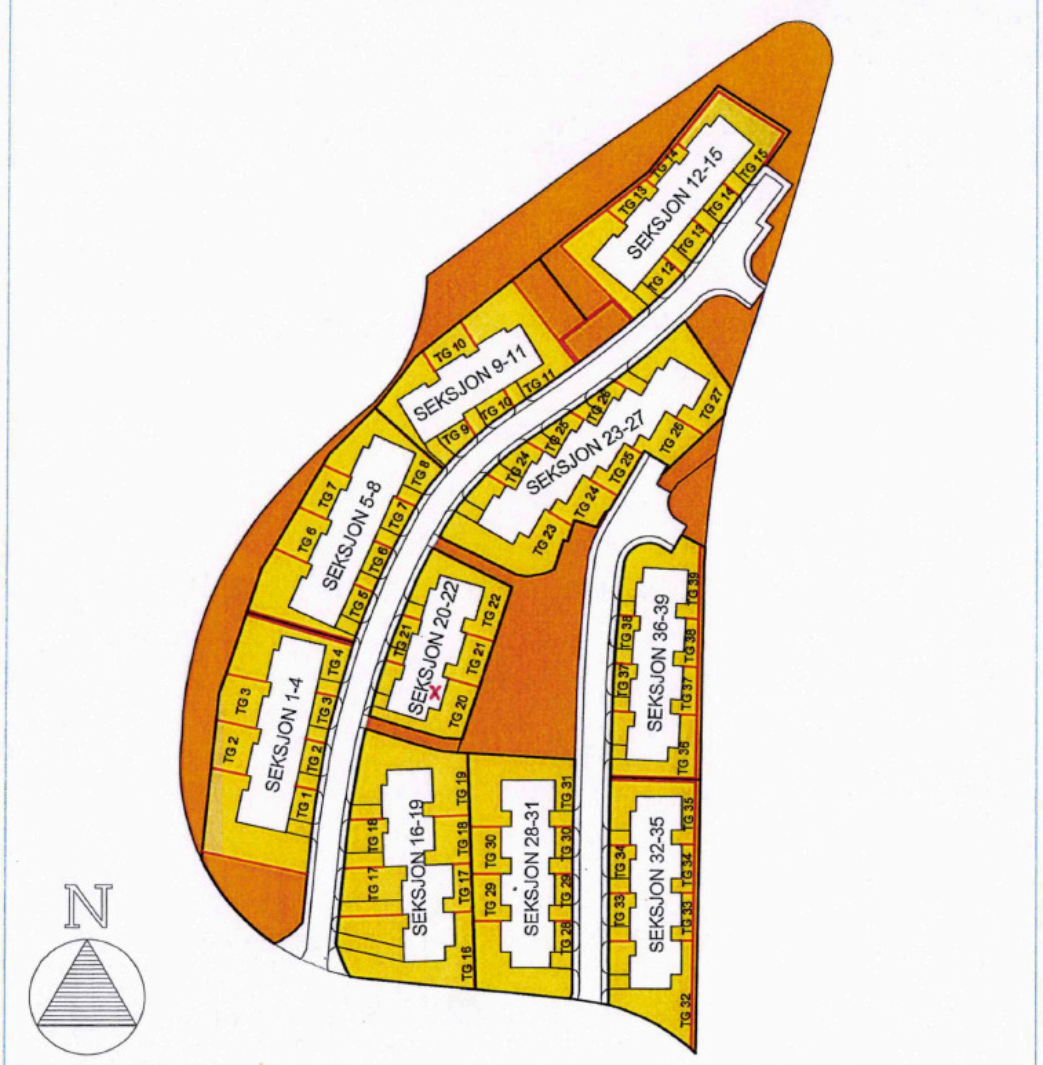
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Side 3 av 4

GNR. 603, BNR. 312 VEDLEGG 5.1



TEGNFORKLARING

OMRISS AV BYGNING

TG (TILLEGGS-AREAL PÅ GRUNN)

FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I CENTIMETER

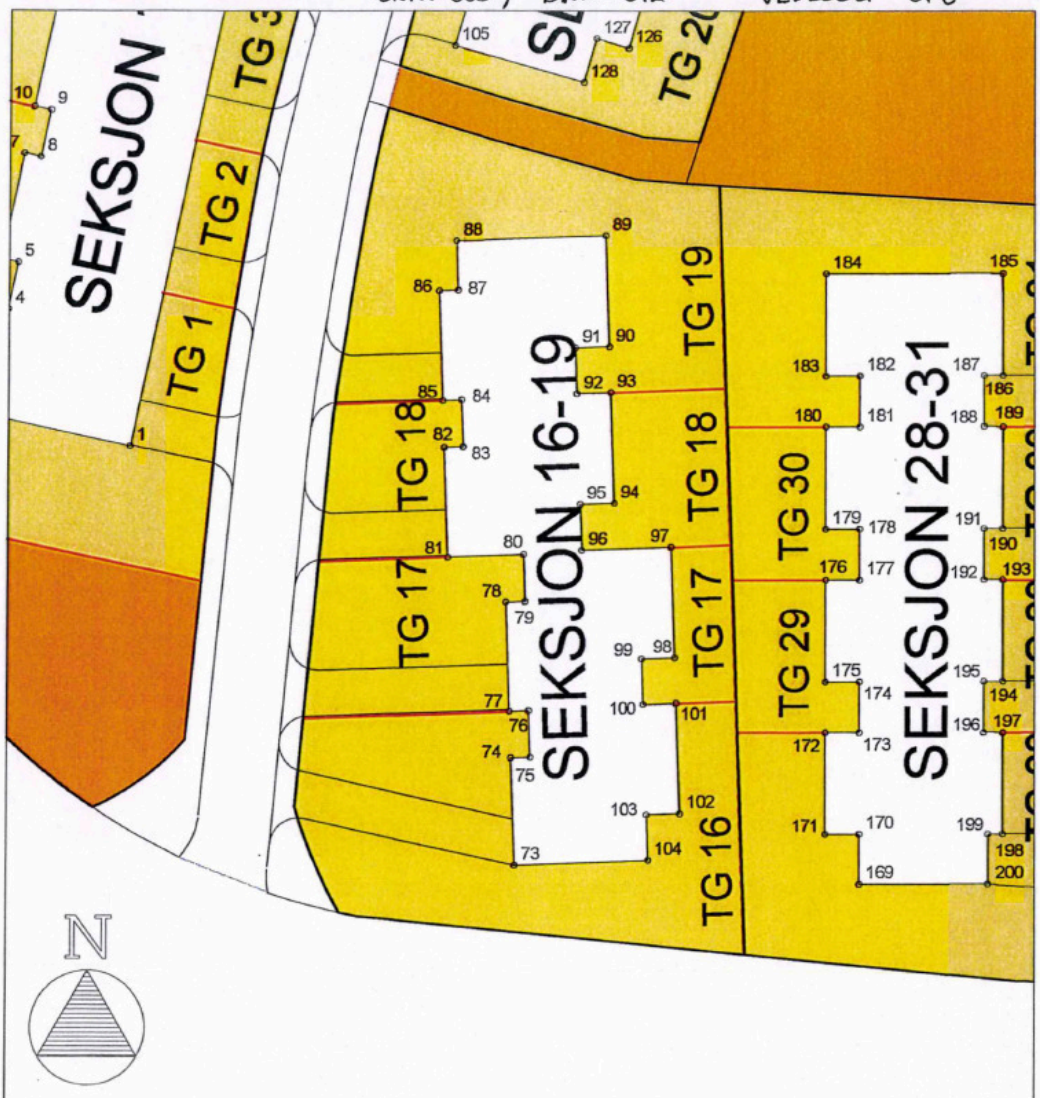
REV.	BESKRIVELSE	REV. DATO:	REVIDERT AV:	KONTR. REV.:
TEGNINGSNAVN:	SITUASJONSPLAN	TEGNET DATO:	TEGNET AV:	KONTR. AV:
TILTAKSHAVER:	Block Watne	27.04.2018	ICH	
BYGGEPLASS:	Begbyåsen	GNR./BNR.:	603/312	
PROSJEKTNAVN:	Tyribakken	PROSJEKTLEDER:	Per Åge Bergstrøm	

BLOCK WATNE AS
Et selskap i OBOS-konsernet
PB. 1817 VIKA, 0123 OSLO - TLF. 23246000

BW PROSJEKTNUMMER:	GEMINI NR.	MÅLESTOKK:	
1169901	16994	1:1300	
ARKITEKT: *Block Watne* BLOCK WATNE AS		TEGN. NR.: 16990_020	REV.:

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

GNR. 603, BNR. 312 VEDLEGG 5.6



TEGNFORKLARING

OMRISS AV BYGNING

TG (TILLEGGS-AREAL PÅ GRUNN)

FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I CENTIMETER

REV.	BESKRIVELSE	REV. DATO:	REVIDERT AV:	KONTR. REV.:

TEGNINGSNAVN:	Hjelpetegning - Seksjon 16-19	TEGNET DATO:	TEGNET AV: / KONTR. AV:
TILTAKSHAVER:	Block Watne	27.04.2018	ICH
BYGGEPLASS:	Begbyåsen	GNR./BNR.:	603/312
PROSJEKTNAVN:	Tyribakken	PROSJEKTLEDER:	Per Åge Bergstrøm

BLOCK WATNE AS
Et selskap i OBOS-konsernet
PB. 1817 VIKA, 0123 OSLO - TLF. 23246000

BW PROSJEKTNUMMER:	GEMINI NR.	MÅLESTOKK:	
1169901	16994	1:400	

ARKITEKT:	TEGN. NR.	REV.:
Block Watne BLOCK WATNE AS	16990_025	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

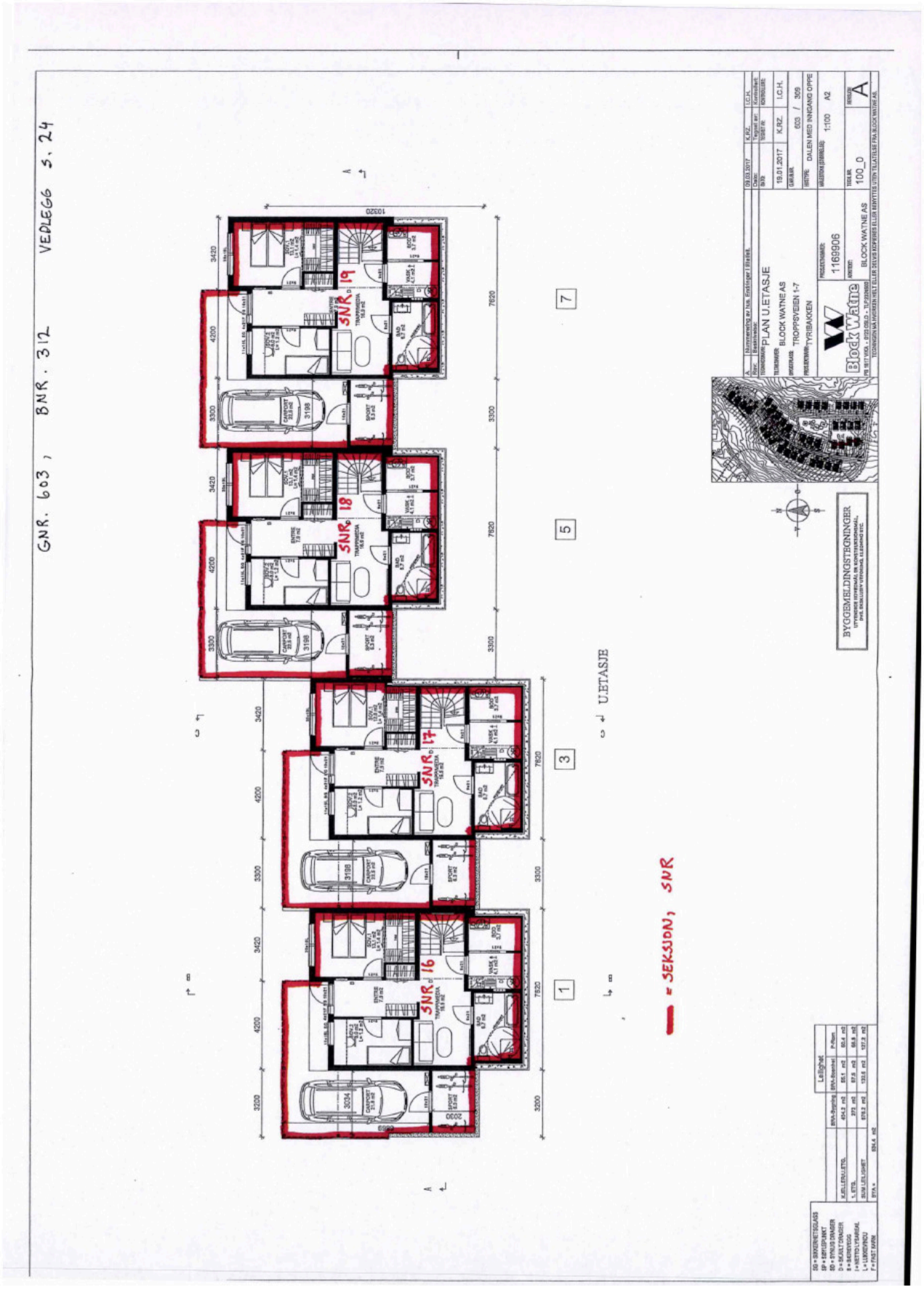
GNR. 603, BNR. 312 VEDLEGG S.12

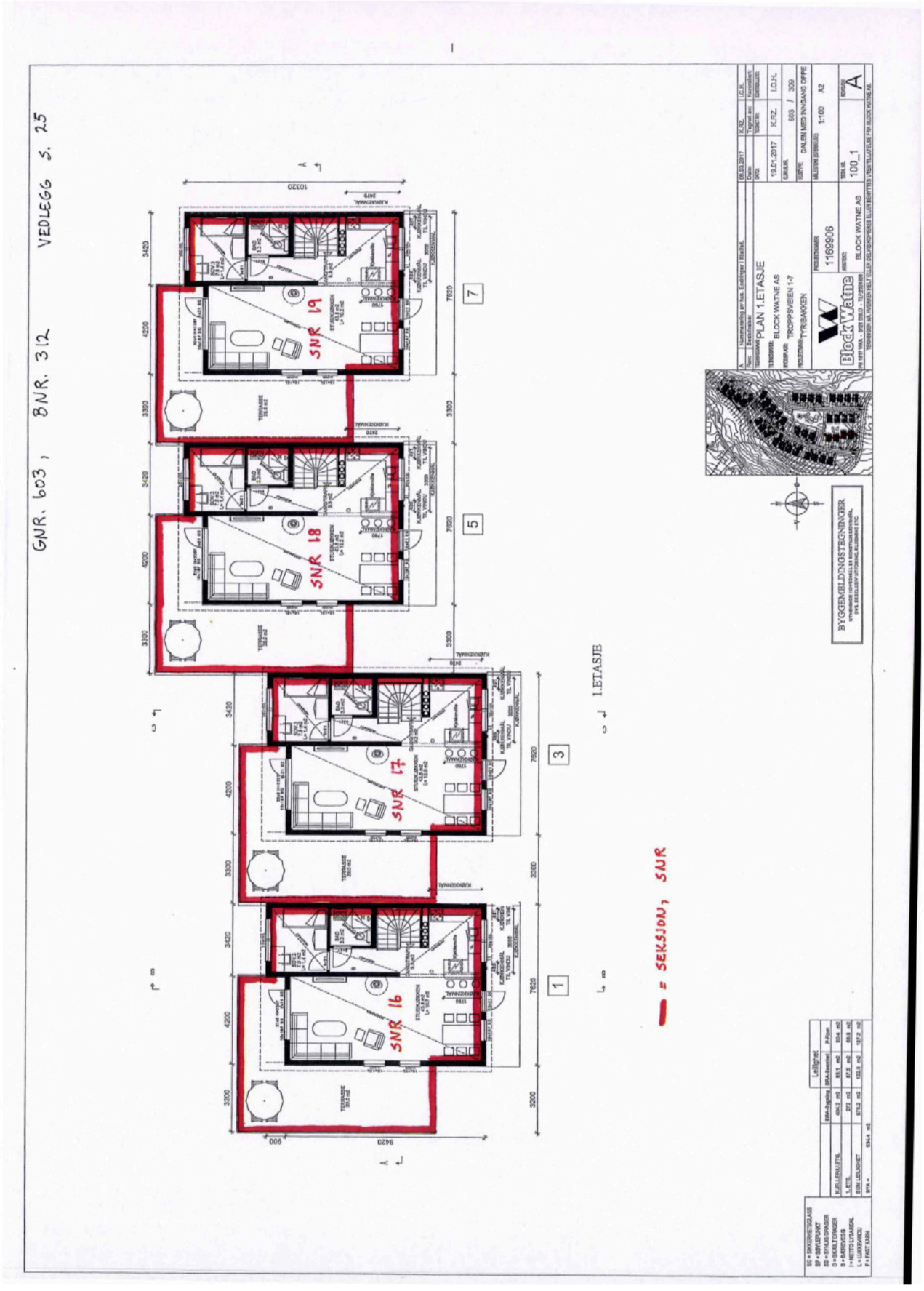
Punkt	Øst	Nord	Punkt	Øst	Nord
1	614058,559	6565002,634	41	614089,967	6565104,698
2	614047,213	6565005,046	42	614090,591	6565103,699
3	614048,776	6565012,401	43	614093,402	6565105,456
4	614049,929	6565012,156	44	614092,227	6565107,337
5	614050,625	6565015,433	45	614098,583	6565111,309
6	614049,473	6565015,678	46	614099,175	6565110,361
7	614051,036	6565023,034	47	614102,068	6565112,168
8	614052,189	6565022,789	48	614101,444	6565113,167
9	614052,885	6565026,067	49	614107,821	6565117,152
10	614051,733	6565026,312	50	614108,445	6565116,153
11	614053,297	6565033,667	51	614111,338	6565117,960
12	614054,449	6565033,422	52	614116,861	6565109,122
13	614055,145	6565036,699	53	614098,424	6565097,601
14	614053,993	6565036,944	54	614099,006	6565096,668
15	614055,557	6565044,300	55	614136,656	6565125,157
16	614056,709	6565044,055	56	614127,769	6565132,613
17	614057,418	6565047,391	57	614132,603	6565138,374
18	614067,612	6565045,225	58	614133,506	6565137,616
19	614069,476	6565049,246	59	614135,659	6565140,183
20	614058,879	6565053,965	60	614134,757	6565140,940
21	614061,938	6565060,834	61	614139,590	6565146,700
22	614063,014	6565060,355	62	614140,493	6565145,943
23	614064,376	6565063,416	63	614142,647	6565148,510
24	614063,300	6565063,895	64	614141,744	6565149,268
25	614066,359	6565070,765	65	614146,578	6565155,028
26	614067,435	6565070,286	66	614147,481	6565154,271
27	614068,798	6565073,347	67	614149,634	6565156,837
28	614067,722	6565073,826	68	614148,732	6565157,595
29	614070,781	6565080,696	69	614153,565	6565163,355
30	614071,857	6565080,217	70	614154,468	6565162,598
31	614073,219	6565083,277	71	614156,660	6565165,211
32	614072,783	6565083,472	72	614164,644	6565158,512
33	614075,841	6565090,342	73	614085,635	6564973,385
34	614076,917	6565089,862	74	614085,370	6564980,889
35	614078,305	6565092,979	75	614086,706	6564980,936
36	614087,826	6565088,740	76	614086,591	6564984,201
37	614083,405	6565078,809	77	614085,254	6564984,154
38	614082,765	6565079,094	78	614084,984	6564991,802
39	614089,736	6565090,876	79	614086,320	6564991,849
40	614083,589	6565100,713	80	614086,205	6564995,114

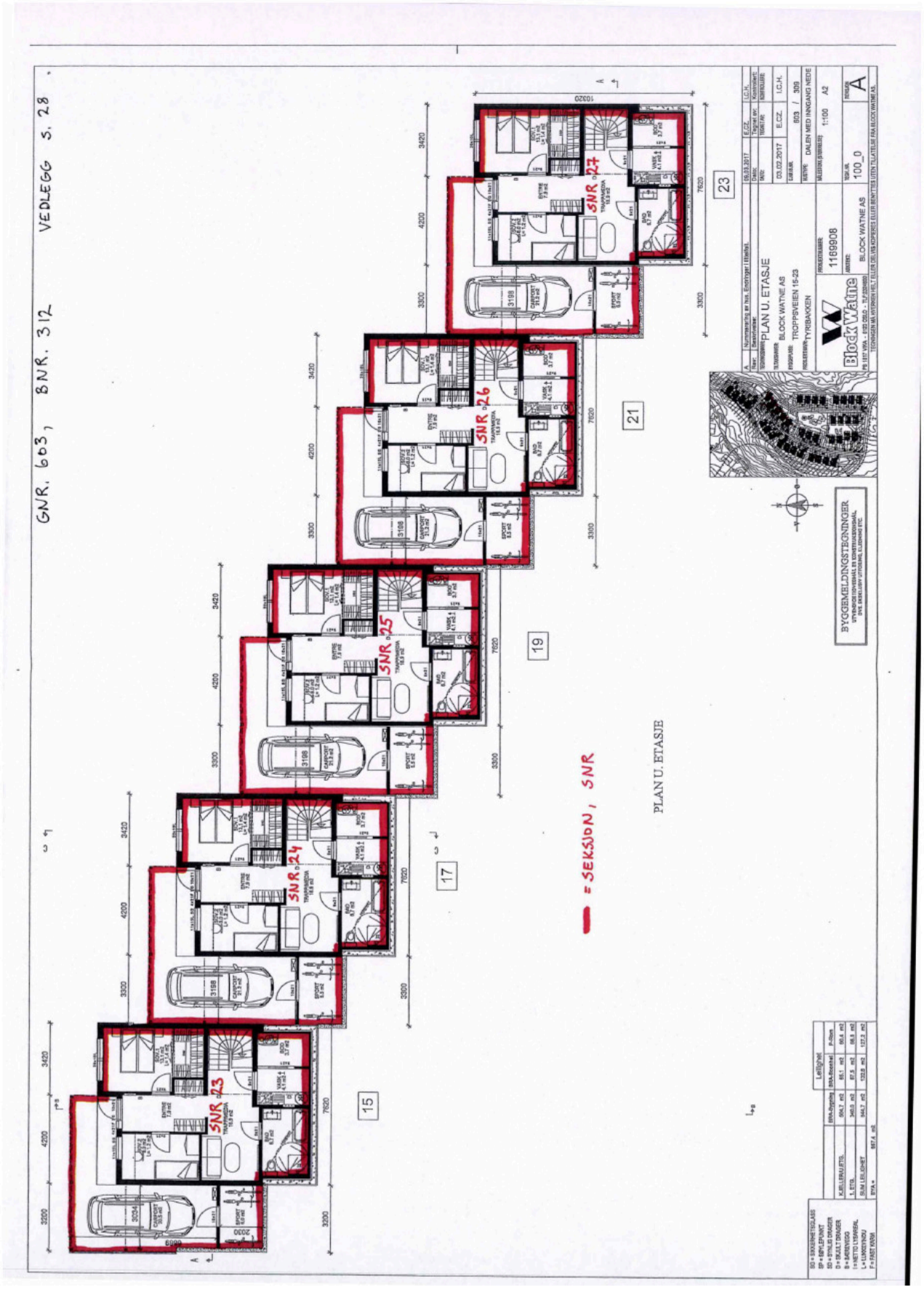
REV.	BESKRIVELSE	REV. DATO:	REVIDERT AV:	KONTR. REV.:

TEGNINGSNAVN: Hjelpetegning - Koordinater 1		TEGNET DATO:	TEGNET AV:	KONTR. AV:
TILTAKSHAVER: Block Watne		27.04.2018	ICH	
BYGGEPLASS: Begbyåsen		GNR./BNR.: 603/312		
PROSJEKTNAVN: Tyribakken		PROSJEKTLEDER: Per Åge Bergstrøm		
BLOCK WATNE AS *Et selskap i OBOS-konsernet* PB. 1817 VIKA, 0123 OSLO - TLF. 23246000	BW PROSJEKTNUMMER: 1169901 / GEMINI NR.: 16994	MÅLESTOKK: 1:400		
	ARKITEKT: *Block Watne* BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.: 16990_031	REV.:	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS


GNR. 603 , BNR. 312 VEDLEGG 3, 24
SNR 19
SNR 18
SNR 17
SNR 16
= SEKSJON; SNR
U.ETASJE
PLAN U.ETASJE
BLOCK WATNE AS
TROPPSVEIEN 1-7
TYRIBAKKEN
1169906
100_0
A
1:100
A2
BLOCK WATNE AS
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

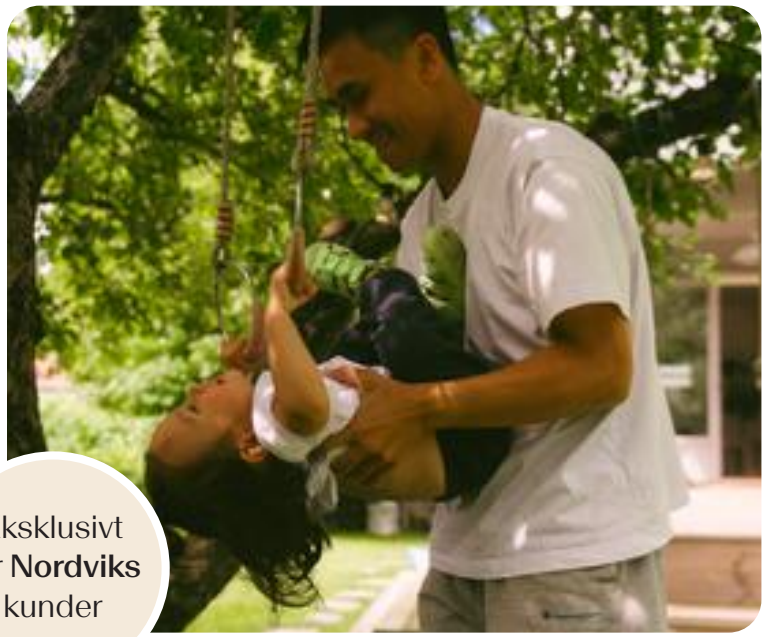

GNR. 603, BNR. 312 VEDLEGG S. 25
SNR 19
SNR 18
SNR 17
SNR 16
1.ETASJE
= SEKSJON, SNR
PLAN 1.ETASJE
BLOCK WATNE AS
TROPPSVEIEN 1-7
TYRIBAKKEN
1169906
1:100
A2
100_1
A
BLOCK WATNE AS
DALEN MED INNBAND GIPPE
13.01.2017
K.RZ.
I.G.H.
BYGGEMELDINGSTEGNINGER


GNR. 603, BNR. 312 VEDLEGG S. 28
= SEKSJON, SNR
PLAN U. ETASJE
SNR 23
SNR 24
SNR 25
SNR 26
SNR 27
15
17
19
21
23
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN U. ETASJE
BLOCK WATNE AS
TROPPSVEIEN 15-23
TYRIBAKKEN
1169908
100_0
A
1:100
A2
DALEN MED INNGANG NEDE
803 / 309
03.02.2017
BLOCK WATNE AS

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0124/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Troppsveien 7 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 603, bnr 312, snr 19 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Madeleine Flodin

Eiendomsmegler
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
m.flodin@nordvikbolig.no
948 72 136